

***** Ein Zuhause für Macher - ~106 m² Wohnfläche, ~40 m² Nebengebäude & 1.254 m² ebener Grund mit viel Potenzial für Hobby, Garten und neue Ideen *****



Objektnummer: 3812/446

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Kroisbach
Baujahr:	1939
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,40 m²
Nutzfläche:	176,20 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	19,70 m²
Heizwärmebedarf:	G 280,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	148.000,00 €
Betriebskosten:	52,00 €
USt.:	15,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günter Harrer











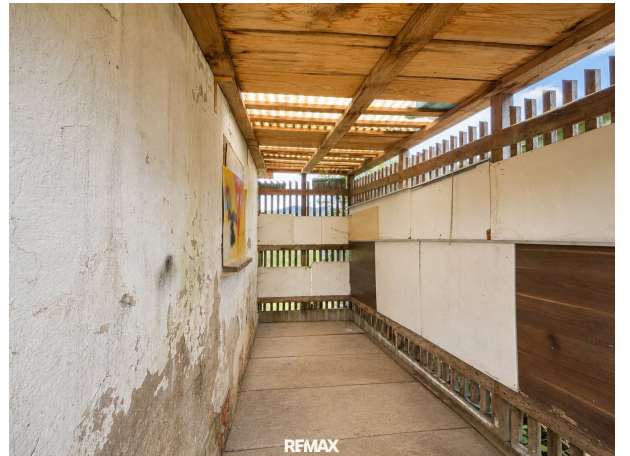






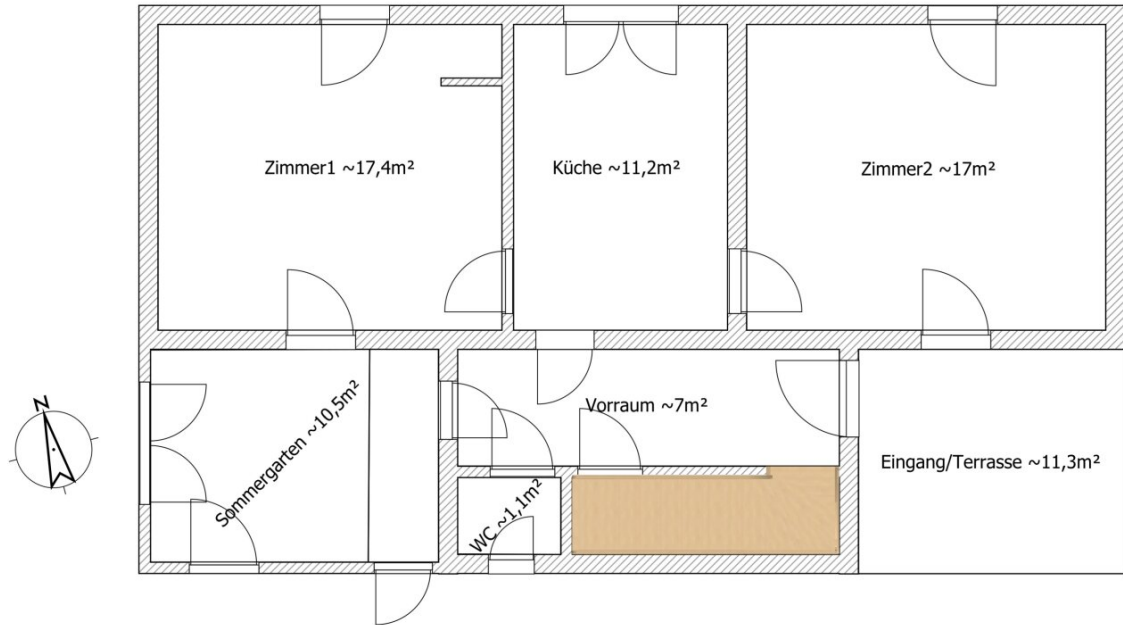






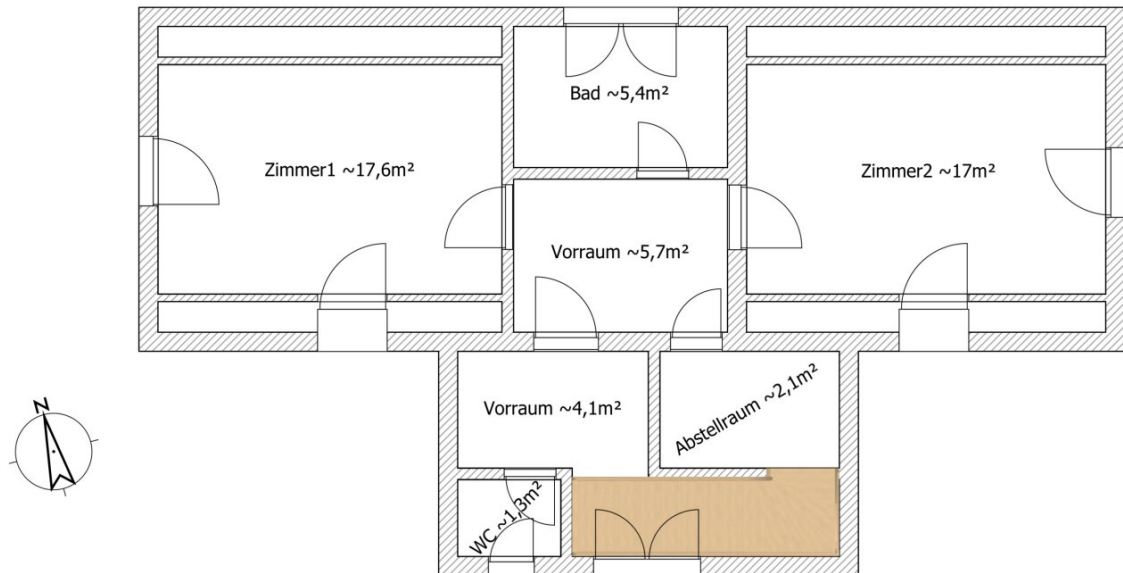


Erdgeschoss



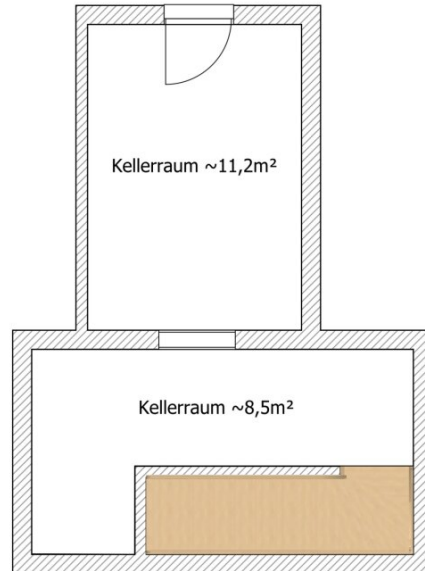
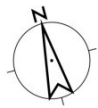
REMAX

Dachgeschoss



REMAX

Kellergeschoss



REMAX

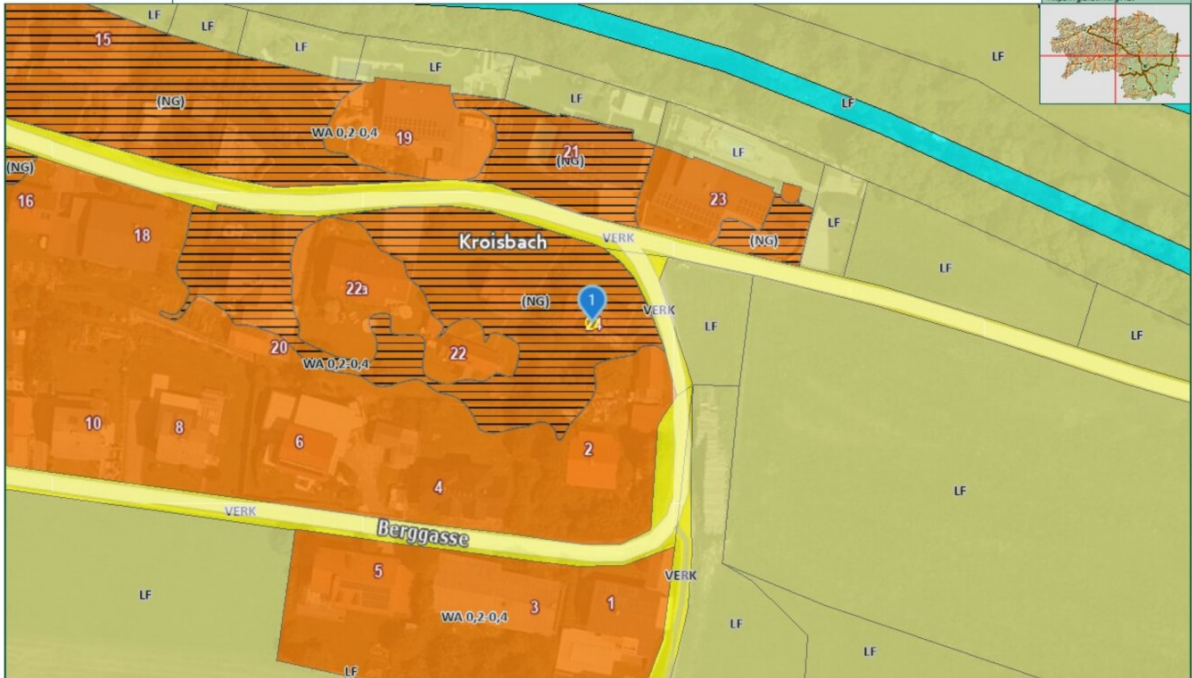




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmung

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 01.09.2026

0 M 1:1.000 50 m



REMAX

Kroisbach 24, 8720



KARTENDETAILS

Hochwasserrisikozonierung

Legende

Infos

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

zurück zum Suchergebnis

Kroisbach 24, 8720 St. Margarethen/Knittelfeld

47,22214°N 14,86078°O

Seehöhe: 641 m

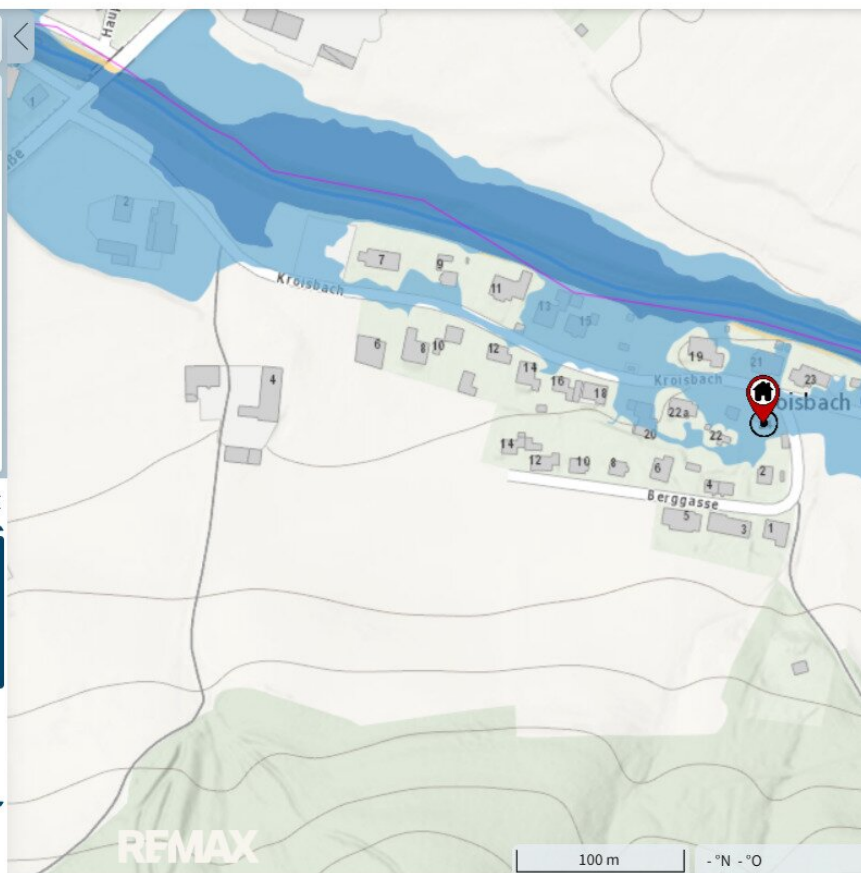
Hochwasserrisikozonierung

Mittlere Gefährdung

Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

[Link zum Landes-GIS](#)

Ausblenden





Objektbeschreibung

Ein Zuhause für Macher – 106,4 m² Wohnfläche, ca. 40 m² Nebengebäude und 1.254 m² ebener Grund mit viel Potenzial

Viel Platz für Hobby, Garten und neue Ideen in ruhiger Lage von St. Margarethen bei Knittelfeld

Wer kein Haus von der Stange sucht, sondern einen Ort, an dem sich persönliche Wohnideen entfalten dürfen, findet in Kroisbach eine seltene Kombination aus gemütlichem Wohnen, großzügigem Grundstück und vielseitig nutzbaren Nebenflächen.

Auf insgesamt 1.254 m² Grund präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus als Zuhause für Menschen, die Platz schätzen und Möglichkeiten erkennen: für Familien, Gartenliebhaber, kreative Köpfe, Heimwerker oder alle, die Wohnen und Hobby unter einem Dach vereinen möchten.

Das ebene Grundstück, das rund 40 m² große Nebengebäude und die gepflegten Innenräume schaffen eine solide Grundlage, um hier Schritt für Schritt den eigenen Lebensmittelpunkt zu gestalten.

Ein Haus mit Charakter und angenehmer Wohnatmosphäre

Das Wohnhaus verfügt über rund 106,4 m² Wohnfläche und des 2022 errichteten, 10,5m² unbeheizten Sommergartens. Die hellen, freundlich aufbereiteten Räume verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoss und vermitteln eine wohnliche, angenehm bodenständige Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem die Küche, der Essbereich, das Wohnzimmer, der Eingangsbereich sowie ein separates WC. Der lichtdurchflutete Sommergarten erweitert das Raumangebot und eignet sich wunderbar als geschützter Rückzugsort, Frühstücksplatz, Pflanzenraum oder gemütlicher Übergang zum Garten.

Die vorhandene Küche ist mit Küchenmöbeln, einem Liebherr-Kühlschrank, einem Siemens-E-Herd, einem Indesit-Geschirrspüler und einer Abwasch ausgestattet.

Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein Abstellraum sowie zusätzliche Gang- und Vorraumbereiche zur Verfügung. Mansarden, Holzelemente und die klassische Holzterasse unterstreichen den gewachsenen

Charakter des Hauses.

Laminat-, Holz-, Fliesen- und PVC-Böden sowie die überwiegend hell gestalteten Wände ergeben ein gepflegtes und sofort sympathisches Gesamtbild.

1.254 m² Grund – eben, vielseitig und voller Möglichkeiten

Das großzügige, überwiegend ebene Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Es bietet reichlich Platz für einen Nutz- oder Ziergarten, Hochbeete, Obstbäume, Spielflächen, gemütliche Rückzugsbereiche oder persönliche Freizeitprojekte.

Von der gesamten Grundstücksfläche sind rund 835 m² als „Allgemeines Wohngebiet WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Weitere 419 m² sind als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

Damit eröffnet die Liegenschaft interessantes Entwicklungspotenzial. Ob Erweiterung, zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten oder eine zukünftige bauliche Nutzung – konkrete Vorhaben sind jedenfalls mit der zuständigen Gemeinde und den entsprechenden Fachstellen abzustimmen.

Ein kleiner Terrassenbereich mit rund 11,3 m² beim Eingang lädt dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder in geschützter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Nebengebäude für Werkstatt, Hobby und Stauraum

Besonders wertvoll ist das rund 40 m² große Nebengebäude. Es bietet Platz für Gartengeräte, Fahrräder, Sportausrüstung, eine kleine Werkstatt oder persönliche Hobbyprojekte.

Für Menschen, die gerne selbst gestalten, reparieren, sammeln oder handwerklich tätig sind, stellt dieses zusätzliche Gebäude einen echten Mehrwert dar. Auch hier sind eine konkrete Nutzung oder ein allfälliger Ausbau abhängig von den erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu prüfen.

Die Dacheindeckung des Nebengebäudes wurde Ende der 1990er-Jahre erneuert.

Laufend gepflegt und teilweise modernisiert

Ein Teil des Wohngebäudes wurde ursprünglich 1939 als Rohbau errichtet. Der Zubau sowie die Fertigstellung des Rohbaus erfolgten auf Grundlage einer Baubewilligung aus dem Jahr 1948. Die Benützungsbewilligung für den Zubau wurde 1954 erteilt.

In den 1990er-Jahren wurden mehrere wichtige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen:

- Wärmedämmverbundsystem an der Nord-, Ost- und Westseite
- Drainage rund um das Haus an der Nord-, Ost- und Westseite
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Erneuerung des Hauptteils der Dacheindeckung
- teilweise Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen
- neuer Bodenaufbau in Küche und Esszimmer
- Verfliesung des Badezimmers und des Eingangsbereichs
- Erneuerung von Bodenflächen im Dachgeschoss

Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Vitodens 200-W Gastherme aus dem Jahr 2017 und Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung ist sowohl über die Gastherme als auch elektrisch möglich. Der elektrische Heizstab des 150-Liter-Speichers wurde 2025 erneuert. Ein Smart Meter ist ebenfalls vorhanden.

Der straßenseitige Zaun wurde 2026 auf einer Länge von rund 30 Metern erneuert.

Gut erschlossen und alltagstauglich

Die Liegenschaft ist über eine öffentliche Verkehrsstraße erreichbar und an das öffentliche Kanal- und Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Energienetze Steiermark.

Zusätzlich befindet sich ein eigener Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück. Dieser führt allerdings nur zeitweise Wasser und stellt daher keine dauerhaft verlässliche Wasserversorgung dar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule befinden sich in St. Margarethen. Allgemeinmedizinische Versorgung und Hausapotheken stehen in St. Lorenzen zur Verfügung.

Das nahe Knittelfeld ergänzt das Angebot um weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen, Gastronomie und Dienstleistungen.

Natur, Freizeit und Lebensqualität im Murtal

St. Margarethen bei Knittelfeld liegt zwischen Mur und Gleinalpe und verbindet eine ländliche Wohnatmosphäre mit den Freizeitmöglichkeiten des Murtals.

Radfahrer profitieren vom Murradweg und den Mountainbike-Strecken der Region. Wanderwege, Laufstrecken und zahlreiche Ausflugsziele bieten Abwechslung direkt vor der Haustür und in der näheren Umgebung. Familien freuen sich unter anderem über den Hexenpfad in der Rachau, während der Red Bull Ring, die Therme Aqualux, der Wildpark Mautern, das Stift Seckau und zahlreiche weitere Freizeitangebote das regionale Angebot ergänzen.

So entsteht eine attraktive Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Die wichtigsten Eckdaten

- ca. 106,4 m² Wohnfläche + 10,5m² Sommergarten (BJ 2022)
- insgesamt 1.254 m² Grundstücksfläche
- davon ca. 835 m² Bauland, Widmung WA, Dichte 0,2–0,4
- ca. 419 m² landwirtschaftliche Fläche
- ca. 19,7 m² Kellerfläche
- ca. 40 m² Nebengebäude
- ca. 11,3 m² Terrassenbereich beim Eingang
- ebene und vielseitig nutzbare Grundstücksfläche

- unbeheizter Sommergarten, errichtet 2022
- Gastherme aus dem Jahr 2017
- öffentliche Wasser- und Kanalanschlüsse
- zusätzlicher Brunnen mit zeitweiser Wasserführung
- Zufahrt über eine öffentliche Verkehrsstraße
- gepflegte und freundlich aufbereitete Innenräume

Transparente Hinweise zum Zustand

Im Keller ist zeitweise Nässe vorhanden. In einem Zimmer zeigen sich leichte Feuchtigkeitsansätze. Diese Punkte sollten bei einer zukünftigen Sanierungs- oder Adaptierungsplanung berücksichtigt und fachlich beurteilt werden.

Das Grundstück befindet sich laut den vorliegenden Informationen in einem Bereich mit mittlerer Hochwassergefährdung. Eine Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist möglich.

Ein Zuhause für Menschen mit Ideen

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern Freiraum: Platz zum Garteln, Werkeln, Entspannen und Weiterentwickeln.

Das gepflegte Wohnhaus, der große ebene Grund, das vielseitige Nebengebäude und die ruhige Lage bilden gemeinsam eine besondere Ausgangsbasis. Ein Ort mit Geschichte, Charakter und Potenzial – bereit für Menschen, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie viel Raum dieses Zuhause für Ihre Pläne und neuen Ideen bereithält.

Die Preisannahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Abgebers

Wir sind als Doppelmakler tätig!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap