Charmantes, sonniges Wohnhaus mit Historie in Knappenberg



Objektnummer: 2312

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9376 Knappenberg
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	520,00 m²
Kaufpreis:	109.000,00 €
Kaufpreis / m²:	209,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Pichler

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21
5020 Salzburg

T +43 660 49 28 858
H 0043 660 49 28 858

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Wohnhaus mit Historie in Knappenberg

520 m² Charakterhaus um 1900 · sonnig & nebelfrei auf ca. 1.060 m · 9376 Knappenberg, Kärnten

KAUFPREIS

€ 109.000,–

zzgl. 3 % Maklerprovision + 20 % USt.

BRUTTOFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	EBENEN	BAUJAHR
ca. 520 m²	ca. 1.090 m²	2 × ca. 260 m²	um 1900

www.my-stars.at
My STARS GmbH

Platz, Charakter und Weitblick – zu einem Preis, der überrascht

Natursteinmauern, die seit über 100 Jahren stehen. Dachgauben, durch die die Morgensonne fällt. Und ringsum nichts als Wald, Wiesen und die klare Luft der Saualpe: Die ehemalige **„Zimmerhütte“** liegt auf einem sonnigen Plateau in Knappenberg, nebelfrei auf ca. 1.060 m Seehöhe.

Hier bekommen Sie, was anderswo kaum noch zu finden ist – **richtig viel Platz**: ca. 520 m² Bruttofläche auf zwei Ebenen und ein ca. 1.090 m² großes Grundstück. Dank der Hanglage hat auch die obere Ebene einen eigenen, ebenerdigen Zugang.

Unten ist Raum für Atelier, Werkstatt oder Gewerbe, oben für Ihr Zuhause – als großes Familienhaus mit Empore oder aufgeteilt in mehrere Wohnungen. Grundrissvarianten liegen bereits vor. Das Haus ist sanierungsbedürftig – und genau darin liegt die Chance, es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Widmung: Bauland-Dorfgebiet.

KAUFPREIS

€ 109.000,–

für ca. 520 m² Bruttofläche und ca. 1.090 m² Grund – das sind **nur rund € 210 je m² Bruttofläche**. Ein seltener Einstieg in ein Haus mit Geschichte.

Wohnen und sanieren zugleich

Auch während der Sanierungsarbeiten ist das Wohnen im Obergeschoß weiterhin möglich.

Konzept liegt bereits vor

Bebauungs- und Nutzungskonzept mit Lage-/Einrichtungsplan und Grundrissvarianten; geplanter Zubau, kompakte Wohneinheiten.

Gesunde Höhenlage mit Geschichte

Nebelfrei auf ca. 1.060 m, 2.500 Jahre Bergbaugeschichte mit Schaubergwerk und Bergbaumuseum – Ruhe abseits des Massentourismus.



Rückansicht mit Holzbalkon, eingebettet in den Waldrand

Eckdaten

Objekt	
Objektart	Historisches Wohnhaus (ehem. „Zimmerhütte“)
Adresse	9376 Knappenberg, Kärnten
Baujahr	um 1900
Bruttofläche gesamt	ca. 520 m² auf 2 Ebenen
Untere Ebene (EG)	ca. 260 m² brutto – Atelier, Werkstatt, Gewerbe
Obere Ebene (OG)	ca. 260 m² brutto, 3 Grundrissvarianten
Außenmaße	ca. 22,80 × 11,40 m
Grundstück	ca. 1.090 m²
Widmung	Bauland-Dorfgebiet
Zustand	sanierungsbedürftig
Besonderheit	„Heilstollen“ (abhängig von der Umsetzbarkeit)
Energieausweis	nicht vorhanden
Preis	
Kaufpreis	**€ 109.000,–**
Preis je m² Bruttofläche	**nur rund € 210,–**
Maklerprovision	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Lage & Umgebung

Knappenberg liegt im Nordosten des Bezirks St. Veit an der Glan – nebelfrei, sonnig und still, mit der Saualpe als Naturrefugium im Umfeld. Der Ort lebt seine 2.500-jährige Bergbaugeschichte im Schaubergwerk und Bergbaumuseum.

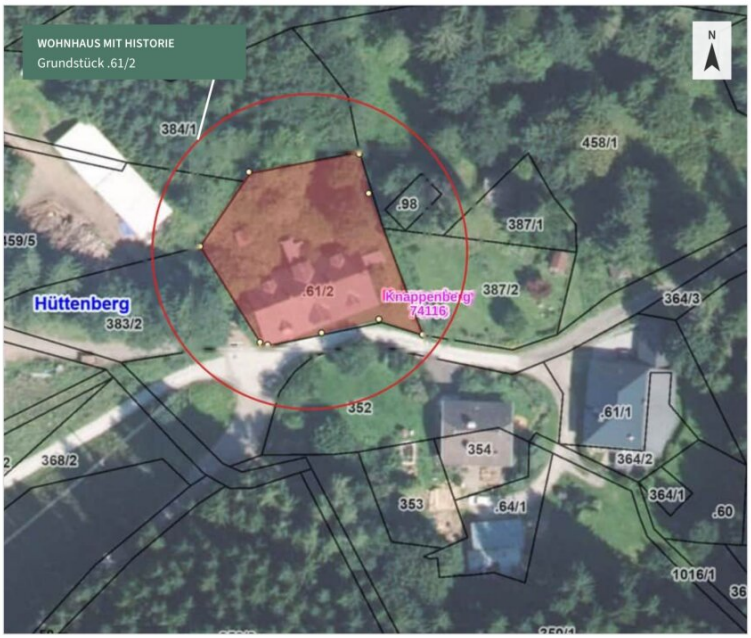
Schaubergwerk Knappenberg	**ca. 0,5 km**
Volksschule Hüttenberg	**ca. 2,0 km**
Nahversorger SPAR, Hüttenberg	**ca. 2,5 km**
Hausarzt / medizinische Versorgung	**ca. 2,5 km**
Heinrich-Harrer-Museum	**ca. 2,5 km**
Weiterer Arzt	**ca. 5,2 km**
Treibach-Althofen (Bahnhof, Stadtzentrum)	**ca. 11 km**
Klagenfurt am Wörthersee	**ca. 40 km**

Entfernungen als Luftlinie, ca.-Angaben.

Tipp: Förderungen nutzen

Der „Kärntner Sanierungs-Euro“ fördert thermische Sanierung auch in Einzelschritten (z. B. erst Fenster, später Fassade); ergänzend den Sanierungsbonus des Bundes prüfen. Anträge meist vor Baubeginn – am besten zuerst einen Energieberater kontaktieren.

Lageplan



Katasterplan mit Luftbild · Grundstück .61/2, KG Knappenberg (74116), Gemeinde Hüttenberg – rot markiert
Grenzen und Flächen ohne Gewähr · nicht maßstäblich

Ruhige Plateaulage am Ortsrand

Das Wohnhaus steht am östlichen Rand von Knappenberg auf einem kleinen Plateau. Im Norden schließt der Wald an, nach Süden fällt das Gelände zum Tal hin ab. Der Ortsweg führt direkt bis ans Haus.

Lage	östlicher Ortsrand · ca. 1.060 m
Grundstück	ca. 1.090 m² · Gst. .61/2
Katastralgem.	Knappenberg (74116)
Gebäude	ca. 22,80 × 11,40 m
Ausrichtung	lange Hausseite nach Süd-Südosten
Hanglage	Hang im Norden, Tal im Süden
Zugänge	beide Ebenen ebenerdig erreichbar
Zufahrt	über den Ortsweg bis ans Haus
Nachbarn	einzelne Wohnhäuser im Südosten
In Gehweite	Streichelzoo, Kirche, Schaubergwerk

Gut zu wissen

Die Grenzen im Kataster sind nicht rechtsverbindlich. Bei der Besichtigung zeigen wir Ihnen das ganze Grundstück vor Ort, den Grundbuchauszug senden wir Ihnen gerne zu.

Eindrücke



Charaktervolles Haus mit Natursteinsockel und markanten Dachgauben



Rückseite mit Holzbalkon und Blick ins Grüne



Küche im Obergeschoß · **KI-Visualisierung**



Gemütliche Stube mit Eckbank im Obergeschoß · **KI-Visualisierung**



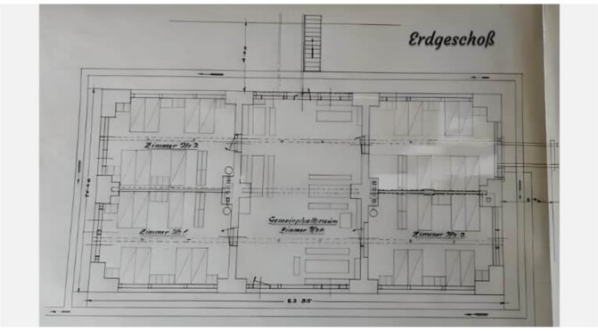
Großzügiger Raum im Erdgeschoß – bereit für die Renovierung



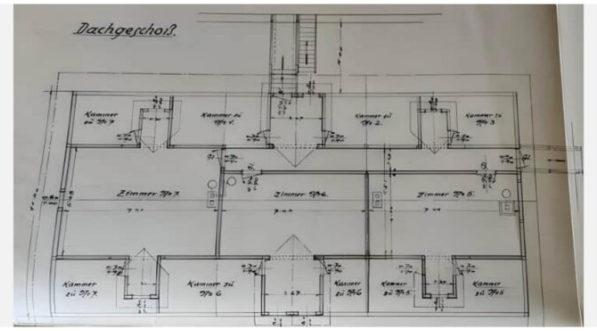
Weiterer Raum im Erdgeschoß – ideal als Atelier oder Werkstatt

www.my-stars.at

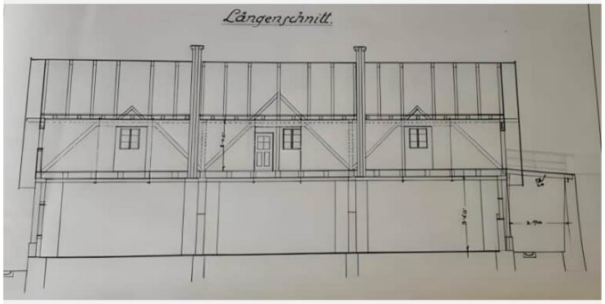
Historische Pläne

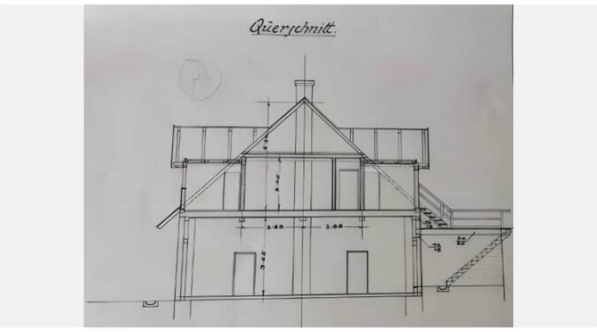


Erdgeschoß – Bestandsplan



Dachgeschoß – Bestandsplan





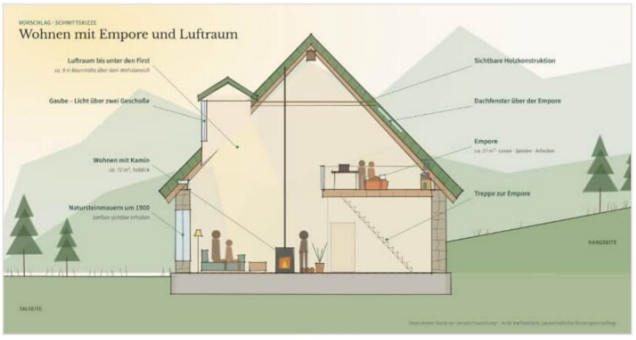
Querschnitt – Hanglage mit ebenerdigem Zugang zur oberen Ebene

VORSCHLAG

So könnte Ihr Familiensitz aussehen



Vorschlag nach der Sanierung – grünes Dach, Natursteinsockel, Fachwerk und eine breite Loggia mit Talblick · **KI-Visualisierung**



Schnittskizze: Wohnen mit Kamin, Luftraum bis unter den First und Empore · **gezeichnete Skizze**

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Haustür, und der Blick wandert durch einen **Wohnraum, der bis unter den Dachfirst reicht**. Am Kamin knistert das Holz, oben auf der **Empore** lesen die Kinder, und durch die Gauben fällt Licht über zwei Geschoße.

Die über 100 Jahre alten Mauern aus Naturstein bleiben, was sie sind – ein Stück Geschichte. Dazu kommt, was eine Familie heute braucht: helle Kinderzimmer, ein Familienraum mit **Loggia zum Tal**, ein Büro für Homeoffice und Platz für Fahrräder, Ski und Werkbank.

Und das alles auf ca. 1.060 m Seehöhe – nebelfrei, still, mitten in der Natur.

> **Neugierig geworden?**
> Gerne zeigen wir Ihnen vor Ort, wo Empore, Loggia und Kaminplatz entstehen könnten.

Rechtlicher Hinweis: Alle Visualisierungen, Grundrisse, Einrichtungs- und Nutzungsvorschläge dienen ausschließlich der Ideenfindung und sind unverbindlich. Sie stellen weder eine Zusicherung von Eigenschaften noch eine behördlich der ein Angebot dar. Umsetzbarkeit, Kosten, Statik und Bewilligungen sind vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen; eine Haftung für die Umsetzbarkeit wird nicht übernommen.

VORSCHLAG

Aus der „Zimmerhütte“ wird ein Schmuckstück



Giebelseite mit Natursteinpfeilern, Holzschalung und gepflastertem Weg · **KI-Visualisierung**



Ansicht mit Außentreppe und überdachtem Zugang zur oberen Ebene · **KI-Visualisierung**

Das Alte bleibt sichtbar

Natursteinpfeiler, Ziegel und Fachwerk werden zum Blickfang – so viel Charakter baut heute niemand mehr neu.

Licht und Weite

Große Glasfront mit Loggia zum Tal, Gauben im Dach und helle Putzfelder – innen wie außen ein Haus zum Wohlfühlen.

Zwei Ebenen, zwei Eingänge

Dank Hanglage und Außentreppe sind beide Ebenen eigenständig erreichbar – ideal für Familie, Wohnen und Arbeiten oder mehrere Wohnungen.

KI-Visualisierungen eines möglichen Sanierungszustands – unverbindlich, Umsetzung abhängig von Planung, Statik und Baubewilligung.

Rechtlicher Hinweis: Alle Visualisierungen, Grundrisse, Einrichtungs- und Nutzungsvorschläge dienen ausschließlich der Ideenfindung und sind unverbindlich. Sie stellen weder eine Zusicherung von Eigenschaften noch eine behördlich der ein Angebot dar. Umsetzbarkeit, Kosten, Statik und Bewilligungen sind vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen; eine Haftung für die Umsetzbarkeit wird nicht übernommen.

So wohnt die Familie – Erdgeschoß und Dachgeschoß



Erdgeschoß · Wohnen, Kochen und Essen mit Kachelofen und Luftraum bis unter den First, Diele mit Garderobe, großes Atelier, Büro, Bad/WC und eigener Technikraum.



Dachgeschoß · Empore als Lesegalerie über dem Wohnraum, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, separates WC, eigener Eingang und Dachterrasse.

Platz für alle

Ca. 387 m² Nutzfläche: Empore, Eltern, zwei Kinderzimmer, Atelier und Büro.

Draußen zu Hause

Holzterrasse vor dem Wohnraum und eine Dachterrasse im Dachgeschoß – Sonne und Weite.

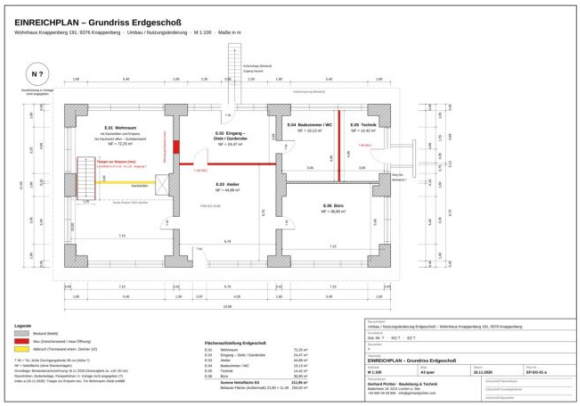
Alles hat seinen Platz

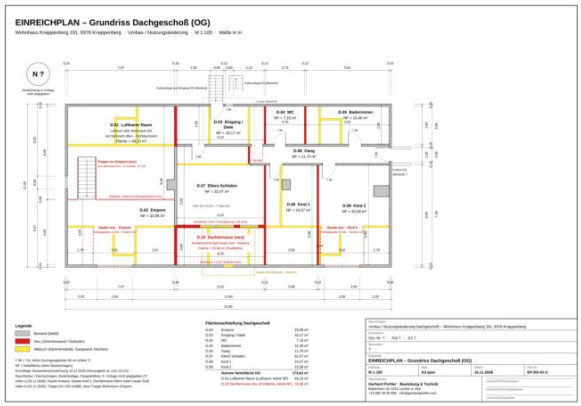
Diele mit Garderobe, eigener Technikraum und ein großes Atelier für Hobby oder Werkstatt.

Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung – Möblierung schematisch. Maßgeblich sind die Einreichpläne auf der folgenden Seite.

Rechtlicher Hinweis: Alle Visualisierungen, Grundrisse, Einrichtungs- und Nutzungsvorschläge dienen ausschließlich der Ideenfindung und sind unverbindlich. Sie stellen weder eine Zusicherung von Eigenschaften noch eine behördlich der ein Angebot dar. Umsetzbarkeit, Kosten, Statik und Bewilligungen sind vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen; eine Haftung für die Umsetzbarkeit wird nicht übernommen.

Grundrisse laut Einreichplan





Erdgeschoß			Nutzfläche 211,96 m²
E.01 Wohnraum mit Kachelofen	72,25 m²	E.02 Eingang – Diele / Garderobe	24,47 m²
E.03 Atelier	44,89 m²	E.04 Badezimmer / WC	19,13 m²
E.05 Technik	14,42 m²	E.06 Büro	36,80 m²

Dachgeschoß			Nutzfläche 174,63 m² + Dachterrasse
D.02 Empore	33,99 m²	D.03 Eingang / Diele	16,17 m²
D.04 WC	7,15 m²	D.05 Badezimmer	15,40 m²
D.06 Gang	11,70 m²	D.07 Eltern Schlafen	32,07 m²
D.08 Kind 1	24,57 m²	D.09 Kind 2	33,58 m²
D.10 Dachterrasse (Freifläche)	15,86 m²	D.01 Luftraum über Wohnraum	48,10 m²

Gesamtnutzfläche ca. 387 m² zuzüglich Dachterrasse ca. 16 m²; der Luftraum über dem Wohnraum zählt nicht zur Nutzfläche (Nettoflächen laut Einreichplan vom 16.11.2026). Umsetzung abhängig von Statik und Baubewilligung – vollständige Pläne und Schnitte auf Anfrage.

Rechtlicher Hinweis: Alle Visualisierungen, Grundrisse, Einrichtungs- und Nutzungsvorschläge dienen ausschließlich der Ideenfindung und sind unverbindlich. Sie stellen weder eine Zusicherung von Eigenschaften noch eine behördlich der ein Angebot dar. Umsetzbarkeit, Kosten, Statik und Bewilligungen sind vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen; eine Haftung für die Umsetzbarkeit wird nicht übernommen.

Erleben Sie das Haus vor Ort

Fotos zeigen viel – die Weite, die Stille und das Licht auf dem Plateau muss man selbst erleben. Rufen Sie einfach an: Wir vereinbaren rasch einen Besichtigungstermin und senden Ihnen gerne das Nutzungskonzept und alle Grundrissvarianten zu.

Gerhard Pichler

Immobilienberater & Projektierung

M +43 660 49 28 858

E gerhard.pichler@my-stars.at

W www.my-stars.at

Standort in Google Maps
QR-Code mit der Smartphone-Kamera scannen, um die Lage 9376 Knappenberg zu öffnen.

My Stars GmbH
Firmengruppe / Immobilienkanzlei / Projektentwicklung
Getreidegasse 21 | A-5020 Salzburg
Sitz: Salzburg | Landesgericht Salzburg FN 408094p | UID: ATU 68 66 78 55

Rechtliche Hinweise

Haftungsausschluss
Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Maße und Flächen sind ca.-Angaben. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Energieausweis (EAVG)
Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor; HWB und fGEE können daher nicht angegeben werden. Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz gilt mangels Vorlage zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Kaufnebenkosten
Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandschaft, gegebenenfalls Pfandrechtseintragung 1,2 % zuzüglich Beglaubigungskosten. Maklerprovision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Maklertätigkeit & Datenschutz
Die My Stars GmbH ist als Immobilienmakler gemäß Maklergesetz und Immobilienmaklerverordnung tätig. Ihre Daten verarbeiten wir ausschließlich zur Abwicklung Ihrer Anfrage und gemäß den Bestimmungen der DSGVO.

Abbildungen
Die Abbildungen können Symbolfotos oder Visualisierungen enthalten. Als „KI-Visualisierung" gekennzeichnete Bilder zeigen eine mögliche Gestaltung und nicht den aktuellen Zustand. Pläne sind historische Bestandspläne und können vom heutigen Bestand abweichen. Die als „Vorschlag" bezeichneten Grundrisse sind unverbindliche Nutzungsideen und nicht Teil des Kaufgegenstands.

Förderungen
Hinweise zu Förderungen sind unverbindlich; maßgeblich sind die jeweils gültigen Förderrichtlinien.

Vertraulichkeit
Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, Charakter und zahlreichen Möglichkeiten: Dieses Haus in 9376 Knappenberg in Kärnten bietet auf rund 520 m² Fläche außergewöhnlich viel Raum, um individuelle Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen. Ob als großzügiger Lebensmittelpunkt für die Familie, als Rückzugsort in der Kärntner Bergwelt oder als Immobilie mit Potenzial für neue Nutzungskonzepte – hier finden Sie eine besondere Gelegenheit zu einem attraktiven Kaufpreis von 109.000 Euro.

Knappenberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Grundversorgung im Alltag. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe und sorgt dafür, dass wichtige Besorgungen bequem erledigt werden können. Auch die Anbindung mit dem Bus bietet eine praktische Möglichkeit, unterwegs zu sein und die Umgebung zu erreichen.

Die großzügige Fläche eröffnet viel Spielraum für Ihre persönlichen Vorstellungen. Gestalten Sie die vorhandenen Räume nach Ihren Wünschen, schaffen Sie Platz für gemeinsame Stunden und verwirklichen Sie Ihre Ideen Schritt für Schritt. Gerade wer nicht einfach nur ein fertiges Zuhause sucht, sondern eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten, kann hier eine spannende Grundlage für ein ganz persönliches Wohnprojekt entdecken.

Der Kaufpreis von 109.000 Euro macht dieses Angebot besonders interessant für alle, die eine Immobilie mit viel Fläche und Gestaltungsspielraum suchen. Nutzen Sie die Chance, ein Haus in Knappenberg zu Ihrem eigenen Projekt zu machen und einen Ort zu schaffen, der zu Ihrem Leben passt.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie und lassen Sie sich von der besonderen Lage in Kärnten inspirieren. Eine Besichtigung bietet Ihnen die Gelegenheit, das Haus und sein Potenzial persönlich kennenzulernen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://my-stars.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Sonstige
Post <2.000m
Geldautomat <7.000m
Bank <7.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap