



Inserat ID: 211179

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 339990€

Straße: Josef-Kurz-Gasse

8720 Knittelfeld

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 195.3m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 362.5m<sup>2</sup>

Grundfläche: 631m<sup>2</sup>

## Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, Balkon, Garage und Carport in ruhiger Lage von Knittelfeld



Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf einem Grundstück von rund 631 m<sup>2</sup> in der Josef-Kurz-Gasse in Knittelfeld. Das Gebäude umfasst zwei nahezu identische, jeweils separat begehbare Wohnungen mit eigenem Balkon und eignet sich daher ideal als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Für jede Wohneinheit steht bereits ein eigener Stromzähler zur Verfügung, sodass

eine klare Trennung von Verbrauch und Abrechnung gewährleistet ist. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Garage sowie zwei Carport-Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

In den letzten Jahrzehnten wurden zahlreiche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen gesetzt. Vor etwa 25 bis 30 Jahren erfolgte eine Erneuerung der Bäder, Böden und Fenster. Der Dachboden wurde mit etwa 12 cm Dämmung versehen. In den Jahren 2023 bis 2024 wurde das Dach teilweise saniert, wobei Dachplatten und Dachrinnen abschnittsweise erneuert wurden. Im Jahr 2024 wurde ein neuer Elektro-Verteiler eingebaut (ohne Neuverkabelung der Leitungen). Dadurch präsentiert sich die Liegenschaft technisch solide und bietet gleichzeitig noch genügend Spielraum für individuelle Modernisierungen im Innenbereich. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Keller befinden sich der Heizraum mit der Gas-Zentralheizungsanlage, mehrere großzügige Kellerräume, die sich gut als Lager- oder Vorratsräume eignen, eine geräumige Waschküche mit Fenster sowie eine Werkstatt, die sich bestens für Heimwerker und Bastler anbietet. Durch die Raumhöhen von rund 2,27 bis 2,30 Metern und die vorhandenen Fenster wirken die Kellerräume hell und gut nutzbar. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und führt in das Stiegenhaus, das ins Erd- und Obergeschoss weiterführt. Insgesamt steht im Kellergeschoss eine Nutzfläche von rund 99,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss ist vollständig getrennt begehbar und verfügt über eine Wohnfläche von rund 96,0 m<sup>2</sup>. Über einen Vorraum mit Garderobenmöglichkeit gelangt man in einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer mit etwa 25,8 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für einen Wohn- und Essbereich, ist hell belichtet und verfügt über einen direkten Zugang auf den Balkon. Die Küche mit rund 14 m<sup>2</sup> ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird durch eine angrenzende Speis funktional ergänzt. Zwei Schlafzimmer mit etwa 13,5 m<sup>2</sup> bzw. 16 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. In einem der Zimmer sorgt ein Einbauverbau für viel Stauraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschtisch und Fenster ausgestattet und wurde im Zuge der Teilsanierung vor etwa 25 Jahren modernisiert. Ein separates WC mit Fenster ergänzt den Sanitärbereich. Ein kleiner Abstellraum sowie der Zugang ins Stiegenhaus runden die Raumaufteilung ab. Durch die Parkett- und Laminatböden sowie vorgenommene Sanierungsmaßnahmen wirkt das Erdgeschoss zeitgemäßer und ist grundsätzlich sofort bewohnbar, wenngleich auch hier individuelle optische Anpassungen möglich sind.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ist über das gemeinsame Stiegenhaus separat zugänglich und weist einen nahezu identen Grundriss mit einer Wohnfläche von rund 99,3 m<sup>2</sup> auf. Nach dem Eintreten erreicht man einen hellen Flur mit Platz für Garderobe und Stauraum. Das sehr große Wohnzimmer mit etwa 26,9 m<sup>2</sup> ist mit Parkettboden ausgestattet, verfügt über mehrere Fenster und einen direkten Ausgang auf den Balkon. Dieser bietet einen schönen Blick in den Garten- und Siedlungsbereich. Die Küche mit etwa 14 m<sup>2</sup> ist mit einer gepflegten Einbauküche versehen und verfügt ebenfalls über eine angrenzende Speis, wodurch sich der Raum sehr gut als Wohnküche nutzen lässt. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, ein Waschbecken sowie ein Fenster und präsentiert sich vollständig verfliest und technisch in gutem Zustand. Ein separates WC mit Fenster komplettiert die Sanitärausstattung dieser Einheit. Die Oberflächen und Bodenbeläge sind teilweise älteren Datums, jedoch gepflegt, sodass je nach Anspruch eine optische Erneuerung sinnvoll sein kann.

Der Außenbereich umfasst eine Garage mit etwa 20,6 m<sup>2</sup> sowie zwei Carport-Stellplätze mit zusammen rund 26,3 m<sup>2</sup>. Damit stehen ausreichend geschützte Parkmöglichkeiten für mehrere

Fahrzeuge zur Verfügung; überdies stehen kostenlose Parkplätze vor der Liegenschaft zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Platz für Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten erstreckt sich rund um das Haus und bietet genügend Fläche für Sitzplätze, Beete, einen Spielbereich für Kinder oder einen kleinen Nutzgarten. Die beiden Balkone sind in den Hof- bzw. Gartenbereich orientiert und schaffen zusätzliche Freifläche für den Alltag.

Das Gebäude wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus 25 cm Ziegelmauerwerk mit einer innenliegenden Heraklithdämmung von etwa 4 cm, wodurch eine schwere und energetisch vorteilhafte Bauweise gegeben ist. Die gesamte Wohnfläche beträgt etwa 195 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei nahezu gleich große, eigenständige Wohneinheiten mit rund 96,0 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und rund 99,3 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Das Grundstück weist eine Fläche von rund 631 m<sup>2</sup> auf, und das Haus ist vollständig unterkellert, wodurch zusätzliche Nutzfläche von rund 99,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Brennwertgerät, die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren mit Thermostatventilen. Die Warmwasserbereitung wird von einem zentralen Warmwasserspeicher übernommen, der an die Heizungsanlage angebunden ist.

Die Fenster wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen vor rund 25 bis 30 Jahren erneuert und sind überwiegend als zweifach verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Großteils ist eine außenliegende Beschattung (Rollläden bzw. Jalousien) vorhanden, die zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bietet. Im Bereich der Elektroinstallation wurde im Jahr 2024 ein neuer Elektro-Verteiler eingebaut. Die Leitungsverläufe selbst entsprechen in weiten Teilen dem ursprünglichen Bestand. Für jede der beiden Wohneinheiten ist ein eigener Stromzähler vorhanden, was eine getrennte Abrechnung ermöglicht. Das Dach wurde in den Jahren 2023 und 2024 teilweise saniert, wobei Dachplatten und Dachrinnen abschnittsweise erneuert wurden. Die Innenausstattung umfasst überwiegend Parkett- und Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen (vereinzelt Teppichboden), Fliesen in Badezimmern, WC und Teilbereichen sowie Terrazzoböden im Stiegenhaus, die typisch für die Bauzeit sind und durch ihre Robustheit überzeugen.

Dieses Haus in der Josef-Kurz-Gasse vereint eine ruhige Lage mit großzügigen Wohnflächen und einer flexiblen Nutzung als Zweifamilienhaus. Die beiden nahezu identen Wohneinheiten mit Balkon, der voll nutzbare Keller mit Werkstatt und Waschküche sowie die Kombination aus Garage und zwei Carport-Stellplätzen bieten viel Platz und Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die bereits durchgeführten Sanierungen ? insbesondere die Erneuerung von Bädern, Böden und Fenstern vor rund 25 Jahren, die Dämmung des Dachbodens, die Teilsanierung des Daches in den Jahren 2023 bis 2024 und der neue Elektro-Verteiler aus dem Jahr 2024 ? schaffen eine solide Basis. Mit überschaubaren Modernisierungen im Innenbereich lässt sich dieses Objekt zu einem modernen, komfortablen Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights

Zweifamilienhaus, 2 gleichartige Wohneinheiten, separate Zugänge

Bereits 2 getrennte Stromzähler

Ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt, je ca. 95?100 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 631 m<sup>2</sup>, ruhige Wohnsiedlung Apfelberg

Je Wohnung: Wohnzimmer, Küche mit Speis, 2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Balkon

2 Balkone

vollunterkellert: Heizraum, Waschküche, Lagerräume, Werkstatt

Garage + 2 Carport-Stellplätze + freie Parkplätze an der Straße

Gas-Zentralheizung, zentraler Warmwasserspeicher

Sanierung ca. vor 25 Jahren: Bäder, Böden, Fenster

Dachboden mit ca. 12 cm EPS-Dämmung  
Teilsanierung Dach 2023/2024 (Dachplatten, Dachrinnen)  
neuer Elektro-Verteiler 2024  
Massive Bauweise: 25er Ziegel + 4 cm Heraklitdämmung innenliegend  
Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen, Terrazzo im Stiegenhaus  
Gepflegter Gesamtzustand, Modernisierungspotenzial im Innenbereich

Haben wir Ihr Interesse an diesem Zweifamilienhaus geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Sehr gerne steht Ihnen Herr Weikl unter 0660 / 47 40 573 für weitere Auskünfte zur Verfügung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

- Arzt &lt;375m
- Apotheke &lt;375m
- Krankenhaus &lt;800m
- Kinder &lt;1.175m
- Schulen &lt;1.175m
- Schule &lt;1.175m
- Kindergarten &lt;425m
- Nahversorgung &lt;450m
- Supermarkt &lt;450m
- Bäckerei &lt;225m
- Einkaufszentrum &lt;825m
- Sonstige Bank &lt;5.975m
- Geldautomat &lt;500m
- Post &lt;500m
- Polizei &lt;975m
- Verkehr &lt;1.375m
- Bus &lt;1.375m
- Autobahnanschluss &lt;225m
- Bahnhof &lt;2.350m
- Flughafen &lt;1.175m
- Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 631m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 195.3m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 362.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 142.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.54m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 339990€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at