



Inserat ID: 215834

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 79900€

Straße:

8720 Knittelfeld

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 83.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 86.32m<sup>2</sup>

## 3,5 Zimmer-Wohnung mit Carport in der Leobnerstraße in Knittelfeld



Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene und gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit knapp 83 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Knittelfeld. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit Wanne, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Stiegenhaus sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde seitens der bisherigen Bewohner gut erhalten. Sämtliche Möbel auf den Fotos werden von den derzeitigen Bewohnern entfernt, die Küche kann bei Bedarf abgelöst werden. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend, wie beispielsweise die ÖBB, Landforst Knittelfeld etc. eignet sich das Objekt auch

optimal als Anlegerwohnung.

Die Wohnung wird um den Preis von 79.900 € inkl. Carport verkauft, das Gebäude selbst sowie die Wohnung wurden 2001 umfassend saniert. Das Objekt wird mittels Pelletszentralheizung beheizt, für die Warmwasserbereitung steht zusätzlich eine Solaranlage zur Verfügung. Das Wohnhaus verfügt auch über einen Gemeinschaftsgarten, der an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Die Küche kann bei Bedarf abgelöst werden und ist erst ca. 2,5 Jahre alt.

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von 410,37 € pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser, Carport-Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.12.2025 auf 10.163,74 € und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen. Gemäß Eigentümerversammlung vom November 2024 wird je nach Förderungsmöglichkeit über den Fenstertausch der Liegenschaft nachgedacht, in den vergangenen Monaten wurden bereits viele Punkte der letzten Eigentümerversammlung abgearbeitet. So wurde 2025 eine neue Gegensprechanlage installiert, teilweise das Stiegenhaus sowie die Eingangstüre gemalt, umfassendere Adaptierungen und Wartungsarbeiten an der Heizung vorgenommen, sowie ein neuer Müllraum samt Einzäunung geschaffen. Anlagenpflege und Stiegenhausreinigung werden im Haus organisiert und mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet, der Winterdienst wird von sämtlichen Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich durchgeführt.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

3,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG  
gepflegter Wohnungszustand  
ca. 83,20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Sanierung des Gebäudes 2001 inkl. Fenster, Leitungen, Heizung, Dach etc.  
Adaptierungen 2025 (Gegensprechanlage, Müllplatz, tw. Stiegenhausmalerei,  
Heizungsüberarbeitung)  
zugewiesenes Carport und freie Parkplätze vor dem Haus  
Abstellraum im Halbstock und geräumiges Kellerabteil  
begehrte Lage am Ortsrand Knittelfelds  
Kaufpreis: 79.900 € inkl. Carport  
Küchenübernahme gegen Ablöse möglich!  
Verfügbar ab 01.07.2026

Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

KI Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (Entfernung von persönlichen Gegenständen bzw. Personen, Änderung der Belichtung etc.).

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  
&lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;7.500m Sonstige  
Bank &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.500m Polizei  
&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Bahnhof

&lt;1.000mFlughafen &lt;8.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 83.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 86.32m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 154.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 79900€

Nebenkosten: 165.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

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