



Inserat ID: 198223

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398000€

Straße: Gleinstraße

8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

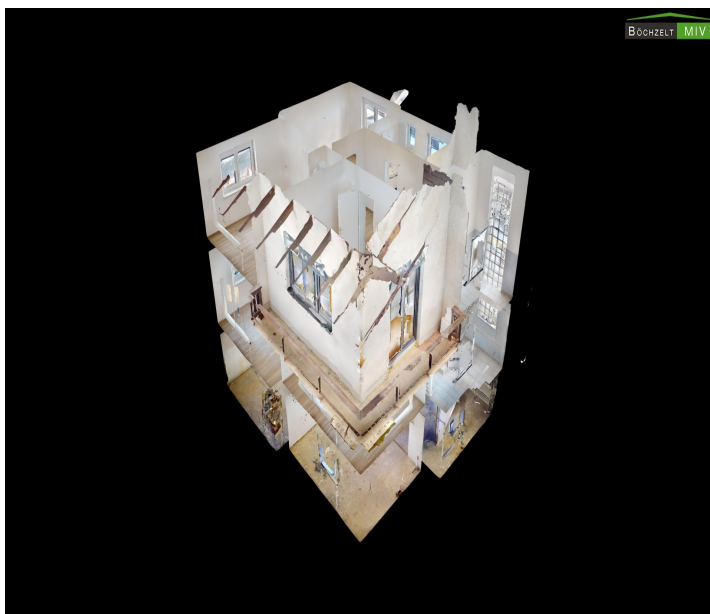
tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 263m²

Nutzfläche: 359.4m²

Grundfläche: 622.8m²

SANIERUNG 2025: Geräumiges Einfamilienhaus mit angeschlossener Kleinlandwirtschaft (Neben- und Stallgebäude) mit ca. 2.700 m² Grund



Zum Verkauf gelangt ein erst kürzlich saniertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in St. Margarethen mit angeschlossener Kleinlandwirtschaft und sonstigen Nebengebäuden. Neben dem knapp 2.681 m² großen Grundstück besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die vielen Räumlichkeiten und Nebengebäude, sowie dem guten Erhaltungs- und Sanierungszustand des Wohngebäudes.

Die Liegenschaft besteht grundsätzlich aus dem 1977 errichteten und 2025 sanierten Wohngebäude, einer Einzelgarage mit angeschlossenem Carport und darüberliegendem Lagerraum, dem ehemaligen Wohngebäude, sowie dem Stallgebäude samt darüberliegender Heuberge.

Das sanierte Wohnhaus mit seinen knapp 146 m² Wohnnutzfläche und ca. 75 m² Kellerfläche verteilt sich auf 3 Geschosse. Ursprünglich wurde das Haus 1977 errichtet und 2024 - 2025 umfassend saniert. Das Kellergeschoss mit knapp 74,50 m² lässt sich einerseits von einer Innenstiege, andererseits von außen über die innenliegende Garage erreichen. Dort befinden sich neben diversen Lager- und Kellerräumlichkeiten auch eine Garage, der Heizraum sowie eine Waschküche die im ehemaligen Schutzraum untergebracht wurde. Das Erdgeschoss mit seinen knapp 72 m² besteht aus Vorraumbereichen, Abstellraum, einem sanierten Badezimmer samt Walk-in-Dusche und WC, einer Küche, Schlafzimmer und einem Wohnzimmer. Im Dachgeschoss mit seinen knapp 73,9 m², befinden sich Vorräume, ein WC, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine Küche sowie 2 Zimmer. Man gelangt vom eigentlichen Wohnzimmer auf den knapp 8,7 m² großen Balkon. Die Liegenschaft verfügt über 2 getrennte Wohneinheiten weshalb man auch an eine Zweifamilienwohnhaussnutzung denken könnte.

Das Wohngebäude wurde zwischen 2023 und 2025 umfassend saniert: Dabei wurde die gesamte Elektrik des Hauses erneuert, beide Badezimmer samt WC entkernt und saniert, Bodenbeläge im Haus ausgetauscht, die Innenstiegen saniert und neu verflies, die Liegenschaft innen komplett neu gespachtelt und gemalen, teilweise neue Leitungen verlegt (Leitungen in den Bädern komplett neu, Steigleitungen tw. ausgetauscht sowie neue Elektroleitungen), sowie Innentüren saniert. Überdies wurden im gesamten Haus neue 3-fach-verglaste Kunststoffenster in anthrazit samt gedämmter Rollläden montiert. Im Objekt sind Fliesen-, Vinyl-, Laminat- und Parkettböden verlegt. Im Kellergeschoss finden sich größtenteils Betonböden wieder. Die Liegenschaft wird mit Gas beheizt, die Therme wurde ca. 2004 getauscht. Für die Warmwasseraufbereitung ist ein an das Heizsystem angeschlossener Boiler vorhanden. Die befestigten Außenanlagen sind geschottet. Die Gartenflächen bieten überdies noch genügend Platz für weitere Ideen, wie z. B. die Errichtung eines Pooles, eines Wintergartens oder ähnlichem. Auch ein gemütlicher Pavillion steht Ihnen zur Verfügung. Das Objekt ist sofort bezugsfertig!

Auf der Liegenschaft gibt es zahlreiche Nebengebäude: Östlich des Wohngebäudes wurde eine Einzelgarage (ca. 16 m²) errichtet an die ein knapp 54 m² großes Carport mit darüberliegender Lagerungsmöglichkeit grenzt, welches genügend Platz für Ihre Autos schafft. Unmittelbar gegenüber des eigentlichen Wohnhauses ist das ehemalige, sanierungsbedürftige Wohngebäude situiert. Dieses weist eine Wohnfläche von knapp 117 m², sowie 22 m² Kellerfläche (Gewölbe) auf und ist sanierungsbedürftig. Nach der erfolgten Sanierung könnte dieses als Wohnhaus zur Vermietung, Ferienwohnung oder Wohnsitz für andere Familienmitglieder dienen. Im südlichsten Bereich der Liegenschaft befindet sich das Stallgebäude, welches eine Fläche von knapp 250 m² auf 2 Geschossen vorzuweisen hat.

Die knapp 2.681 m² große Liegenschaft liegt zur Gänze im Freiland, ist allerdings an die öffentlichen Versorgungsträger angeschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Gas). Bei Bedarf können noch weitere angrenzende Grünlandflächen (ca. 6.500 m²) bzw. ein knapp 300 m² großes Gewächshaus dazu gepachtet werden. Auch ca. 2,1 ha Waldfläche direkt dahinterliegend würden zusätzlich verkauft werden. Der Verkauf ist gemäß § 6 Abs 2 Z 7 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz vom Grundverkehrsgesetz ausgenommen, weshalb auch Nicht-Landwirte diese Liegenschaft erwerben können.

Diese Liegenschaft eignet sich optimal für Paare oder Familien, die ihren Traum vom Eigenheim mit kleiner Landwirtschaft verwirklichen wollen! Die umfassende Sanierung von Elektrik, Böden, Türen, Wänden, Fenster, tw. Leitungen etc. gewährleisten die sofortige Einzugsmöglichkeit in Ihr neues Zuhause!

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

ca. 2.681 m² Grundstücksgröße in ruhiger Lage in St. Margarethen bei Knittelfeld
saniertes Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit ca. 221 m² Nutzfläche

ca. 146,30 m² Wohnnutzfläche
ca. 74,50 m² Kellerfläche

4 Zimmer, 2 Küchen, 2 sanierte Bäder, Garage im Keller etc.
verschiedenste Sanierungsmaßnahmen 2023 bis 2025 (Elektrik, Bäder, Leitungen, Fliesen, Böden,
Fenster + Rollläden etc.)
Nebengebäude für KFZ- und Gerätschaften

ca. 16 m² Garage
ca. 54 m² Carport mit darüberliegender Lagerfläche

altes Wohngebäude zur Sanierung

ca. 117 m² Wohnfläche
ca. 22 m² Gewölbekeller

ca. 250 m² Stallgebäude auf 2 Ebenen
sehr guter Erhaltungszustand des Wohngebäudes
Kaufpreis: 398.000 ? zzgl. Nebenkosten

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von 1,1%, sowie die Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 1,2% bei Erwerb von Wohnraum, der als Hauptwohnsitz genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der Gebührenbefreiung profitieren!

Vereinzelt wurden Bilder mittels KI bearbeitet (Änderung Belichtung, Entfernung Nebel, Entfernung von Personen und Fahrzeugen etc.).

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung. 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
Arzt <1.750m Apotheke <3.500m Krankenhaus <4.500m Kinder &
Schulen
Schule <2.000m Kindergarten <3.500m Nahversorgung
Supermarkt <1.750m Bäckerei <3.750m Einkaufszentrum <10.000m
Sonstige
Bank <1.750m Geldautomat <1.750m Post <1.750m Polizei
<3.500m Verkehr
Bus <250m Autobahnanschluss <3.750m Bahnhof
<3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 622.8m²

Wohnfläche: 263m²

Nutzfläche: 359.4m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 203m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 1.96m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 398000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

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