



Inserat ID: 212749

erstellt am : 25.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269000€

Straße:

8713 Sankt Stefan ob Leoben

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 146.2m²

Nutzfläche: 397.6m²

Grundfläche: 1198m²

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohn- und Geschäftshaus mit großem Garten in St. Stefan ob Leoben



Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1966 mit einem wunderschön angelegten Garten in St. Stefan ob Leoben. Das Gebäude bietet eine Wohnnutzfläche von rund 146 m² auf zwei Wohngeschoßen, zusätzlich etwa 160 m² Geschäfts- und Lagerfläche, einen umfangreichen Keller mit ca. 64,5 m² Nutzfläche sowie eine große Garage mit rund 30 m². Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten, klassischen Zustand mit vielen liebevollen Details: gepflegte Parkett- und Holzoptikböden, hochwertige Tischlereinbauten im

Ess- und Wohnzimmer, traditionelle Einrichtungselemente und große Fensterflächen mit Blick ins Grüne. Der Garten mit Naturstein-Terrasse und liebevoller Bepflanzung ist ein besonderes Highlight und vermittelt Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür. Der angeschlossene Gewerbetrakt mit großem Verkaufsraum und zusätzlichen Lagerflächen eignet sich ideal für Selbständige, Freiberufler oder Investoren, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren oder Flächen separat vermieten möchten. Durch die getrennt geführte Elektrik können Wohn- und Geschäftsbereich komfortabel getrennt abgerechnet werden.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich der zentrale Wohnbereich mit direkter Verbindung zum Garten. Das Herzstück bildet ein großzügiges Esszimmer mit etwa 21,5 m², das durch große Fensterfronten sehr hell ist und einen wunderbaren Blick auf die Terrasse und den Garten bietet. Eine maßgefertigte Eckbank und umfangreiche Tischlereinbauten verleihen dem Raum eine gemütliche, rustikale Atmosphäre und bieten viel Stauraum. Angrenzend liegt die Küche mit ca. 11 m², die funktional geschnitten ist und durch die Nähe zum Essbereich kurze Wege im Alltag ermöglicht. Ein Büro bzw. Gästezimmer mit rund 9,2 m² erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss und eignet sich je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Der Eingangsbereich sowie der Flur verbinden die Räume funktional miteinander und bieten ausreichend Platz für Garderobenlösungen. Vom Essbereich gelangt man auf die vorgelagerte Naturstein-Terrasse, die direkt in den liebevoll angelegten Garten übergeht.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich. Vier Schlafzimmer mit rund 10,8 m², 16,1 m², 11,7 m² und 8,8 m² bieten ausreichend Platz für eine größere Familie, Gästezimmer oder Home-Office-Räume. Die Zimmer sind mit klassischen Bodenbelägen ausgestattet und verfügen über großzügige Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Das große Wohnzimmer mit ca. 30,8 m² präsentiert sich mit Parkettboden, einer hochwertigen, raumhohen Einbauwand und einem großzügigen Fensterband; von hier aus genießt man einen schönen Blick in die Umgebung. Ein Badezimmer mit Waschmaschinen-Anschluss sowie ein separates WC ergänzen die Etage. Der Flur, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind, sorgt für eine angenehme und funktionale Raumaufteilung. Zusätzlich ist ein Balkon mit etwa 4,7 m² vorhanden, der einen weiteren Blick in den Garten ermöglicht ? dieser wird nicht in der Wohnfläche geführt.

Im Kellergeschoss stehen mehrere Räume mit insgesamt rund 64,5 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Lager, Werkstatt, Vorratsräume oder Hobbybereich. Hier befindet sich auch der Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 11.500 Litern, der die Zentralheizung versorgt. Die Innenstiege verbindet Keller, Erd- und Obergeschoss; die Stiegenfläche wird nicht der Wohnfläche zugerechnet. Die Kellerräume sind trocken und gut nutzbar, wodurch sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Aufbewahrung, Hobby oder Haustechnik bieten.

Der Gewerbetrakt schließt direkt an das Wohnhaus an und umfasst einen sehr großzügigen Geschäfts- bzw. Verkaufsraum mit etwa 127 m². Großzügige Fensteröffnungen sorgen für viel Helligkeit und schaffen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten ? etwa als Geschäftslokal, Schauraum, Atelier, Praxis, Büro oder Lagerfläche. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Archiv- bzw. Lagerraum mit ca. 28,9 m² sowie einen kleinen Abstellraum. Die klare Strukturierung der Flächen macht eine flexible Nutzung oder Vermietung möglich. Die Garage im Erdgeschoss bietet mit rund 30 m² genügend Platz für mindestens einen PKW sowie zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge. Vor der Garage ist ebenfalls Platz für PKW-Stellplätze.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet und laufend gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, gespeist aus einem ca. 11.500 Liter fassenden Öltank im Keller. Als Fenster wurden überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung eingebaut, die einen soliden Wärmeschutz bieten. Das Dach ist als Eternitdach ausgeführt, die oberste Geschossdecke ist gedämmt, was den Wärmeschutz im

Dachbereich verbessert. Die Fassade besteht aus einer hinterlüfteten Eternitfassade, die sich durch Langlebigkeit und geringen Wartungsaufwand auszeichnet. Die Böden sind je nach Raum mit Parkett, Holzoptik-Belägen oder Fliesen ausgestattet. Die Sanitärbereiche entsprechen überwiegend dem klassischen Stil des Baujahres, sind gepflegt und bieten eine gute Grundlage für eine etwaige Modernisierung nach individuellem Geschmack. Ein besonderer Vorteil ist die getrennte elektrische Anlage für Wohnhaus und Geschäftslokal, wodurch eine separate Verbrauchsabrechnung möglich ist. Dies ist vor allem bei einer (teilweisen) Vermietung des Gewerbebereichs oder einer gemischten Nutzung von großem Vorteil.

Das Objekt in der Oberen Dorfstraße 20 bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen und einem außergewöhnlich schönen Garten. Die ruhige Lage mit herrlichem Blick ins Grüne, der gepflegte Gesamtzustand des Hauses und die solide Bausubstanz schaffen eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen und Arbeiten. Mit entsprechendem handwerklichen Geschick lässt sich dieses Haus an aktuelle Wohn- und Komfortansprüche anpassen. Ob als Familienwohnsitz mit eigenem Geschäft, als Firmensitz mit Dienstwohnung oder als Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial: Diese Liegenschaft eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven in einer attraktiven Region der Obersteiermark.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Adresse: Obere Dorfstraße 20, 8713 St. Stefan ob Leoben

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus mit Garten

Baujahr: 1966

Wohnfläche gesamt: ca. 146 m²

Erdgeschoss: ca. 54 m²

Obergeschoss: ca. 93 m²

(ohne Stiegen, Balkon und Terrassen)

Gewerbefläche gesamt: ca. 160 m²

Geschäfts-/Verkaufsraum: ca. 127 m²

Lager/Archiv und Abstellraum: ca. 33 m²

Kellerfläche: ca. 64,5 m² Nutzfläche

Garage: ca. 30 m²

Zimmer Wohnhaus:

1 großes Wohnzimmer

1 Esszimmer

4 Schlafzimmer

1 Büro/Gästezimmer

Sanitärräume: 2 Badezimmer, 2 WCs (davon 1 separat)

Außenflächen:

Balkon ca. 4,7 m² (nicht in Wohnfläche)

große Naturstein-Terrasse mit Pergola (nicht in Wohnfläche)

gepflegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung

Heizung: Öl-Zentralheizung, Tankvolumen ca. 11.500 Liter

Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung

Dach: Eternitdach, oberste Geschossdecke gedämmt

Fassade: hinterlüftete Eternitfassade

Elektrik: getrennte elektrische Anlagen für Wohnhaus und Geschäftslokal

Nutzungspotenzial: ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Anlageobjekt mit Vermietungsmöglichkeit

Lagevorteile: ruhige, sonnige Wohnlage, Naturblick, gute Erreichbarkeit von Leoben und weiteren Zentren

Hat dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen dafür gerne unter 0660/47 40 573 zur Verfügung.

HINWEIS: Der Energieausweis bezieht sich nur auf das Wohnhaus, der kombinierte Energieausweis inkl. dem Geschäftstrakt wird auf Anfrage gerne ausgehändigt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m Apotheke <3.500m Kinder & Schulen
Schule <500m Kindergarten

<9.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <3.500m Sonstige
Bank

<500m Post <500m Geldautomat <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus

<500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <3.000m Flughafen

<7.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1198m²

Wohnfläche: 146.2m²

Nutzfläche: 397.6m²

Zimmer: 7.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 110.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.9m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

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