

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



Objektnummer: 6349/1551

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gleinstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	263,00 m ²
Nutzfläche:	359,40 m ²
Gesamtfläche:	622,80 m ²
Lagerfläche:	53,69 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,36 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.107,40 €
Provisionsangabe:	

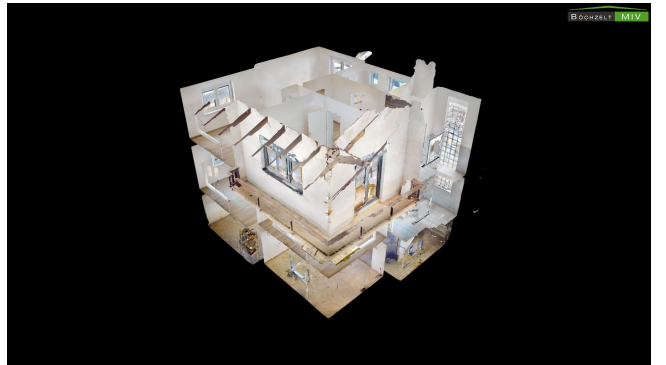
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



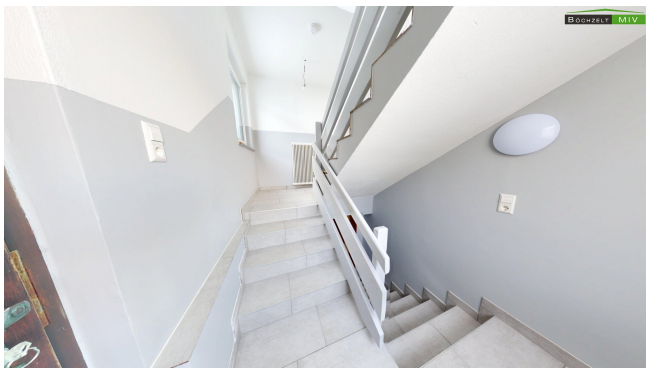




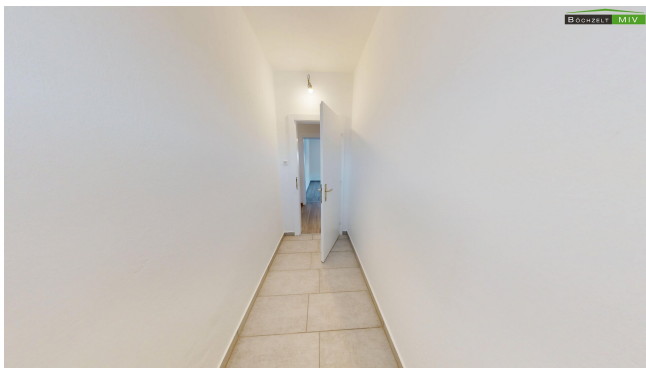






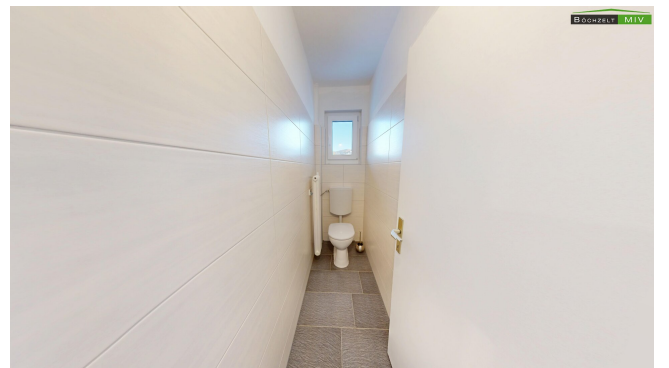


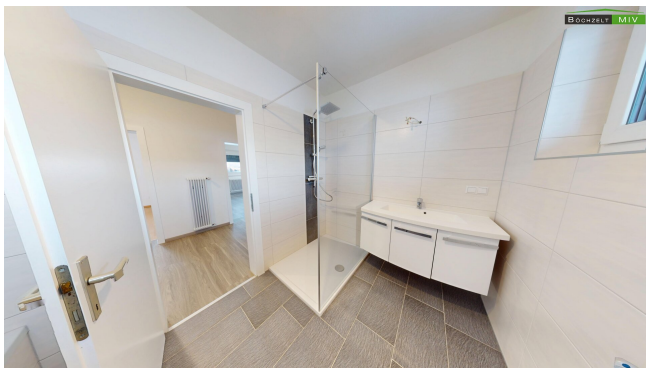














BÖHZELT MIV

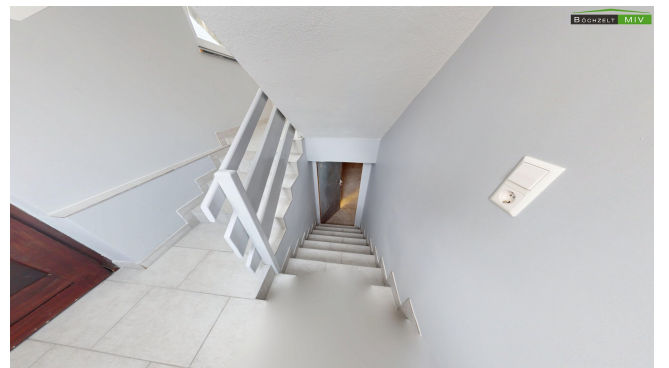


BÖHZELT MIV

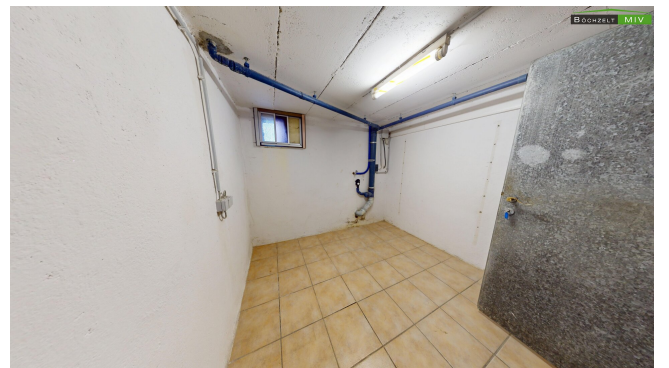
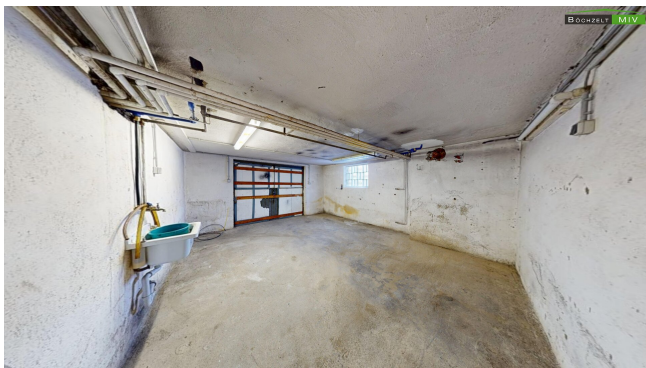


BÖHZELT MIV



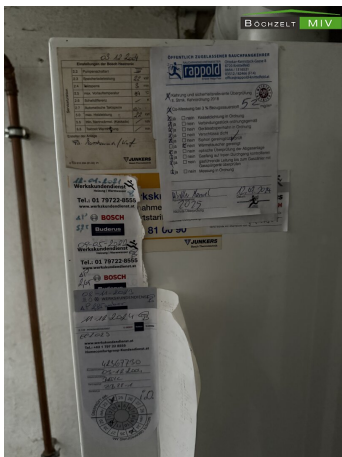




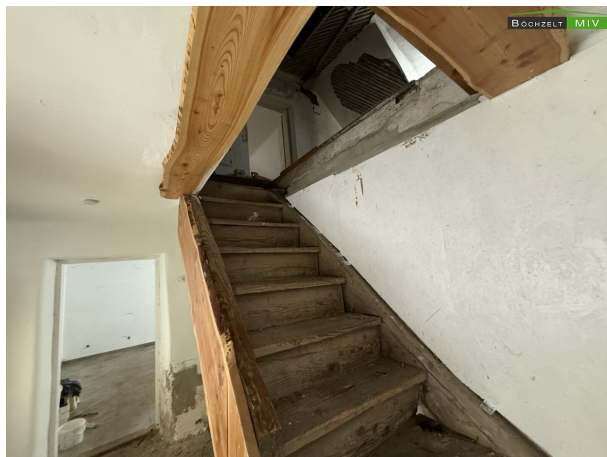
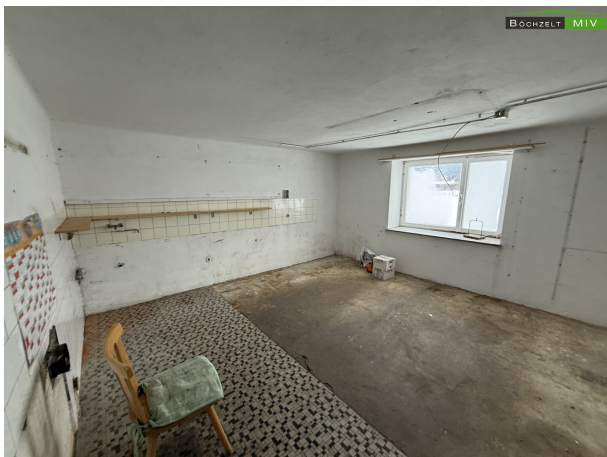
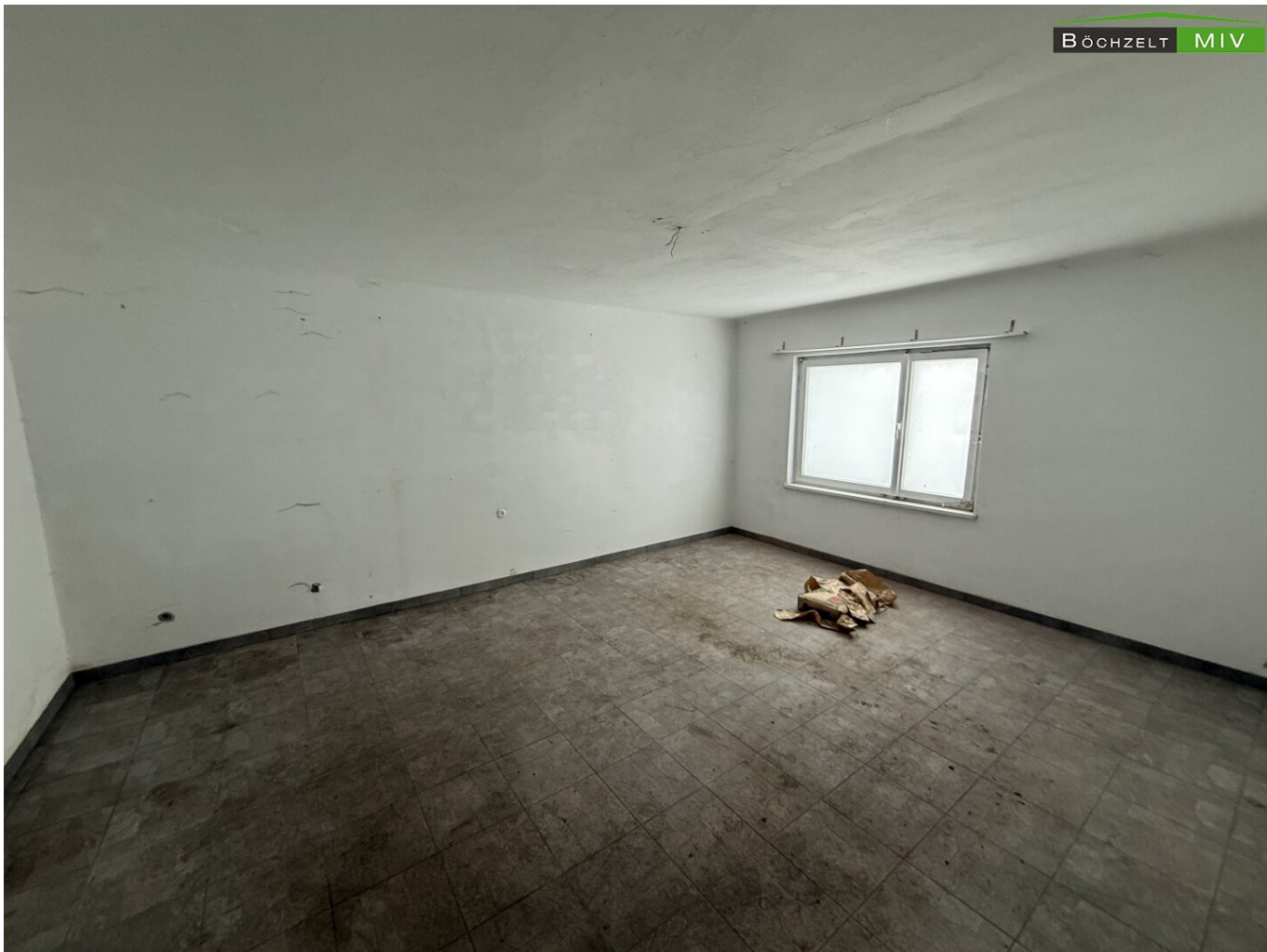




Der Rauchfang wurde auf Dichtheit
überprüft am 20.09.2023
Nächste Überprüfung: 2028
Fa. Rappold Inh. Helga Paar
öffentlich zugelassener Rauchfangekehrer
O. Kernstockgasse 8. 8720 Knittelfeld
03512 82466









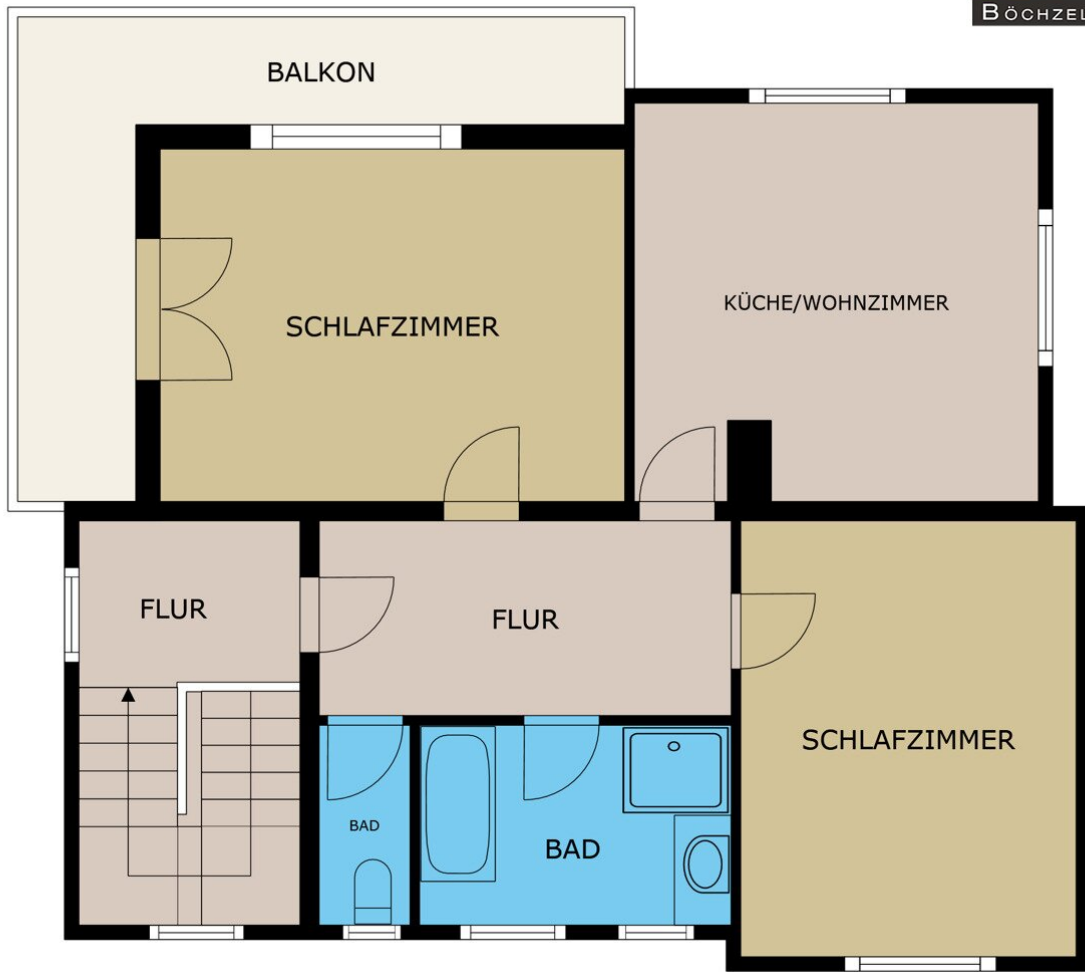


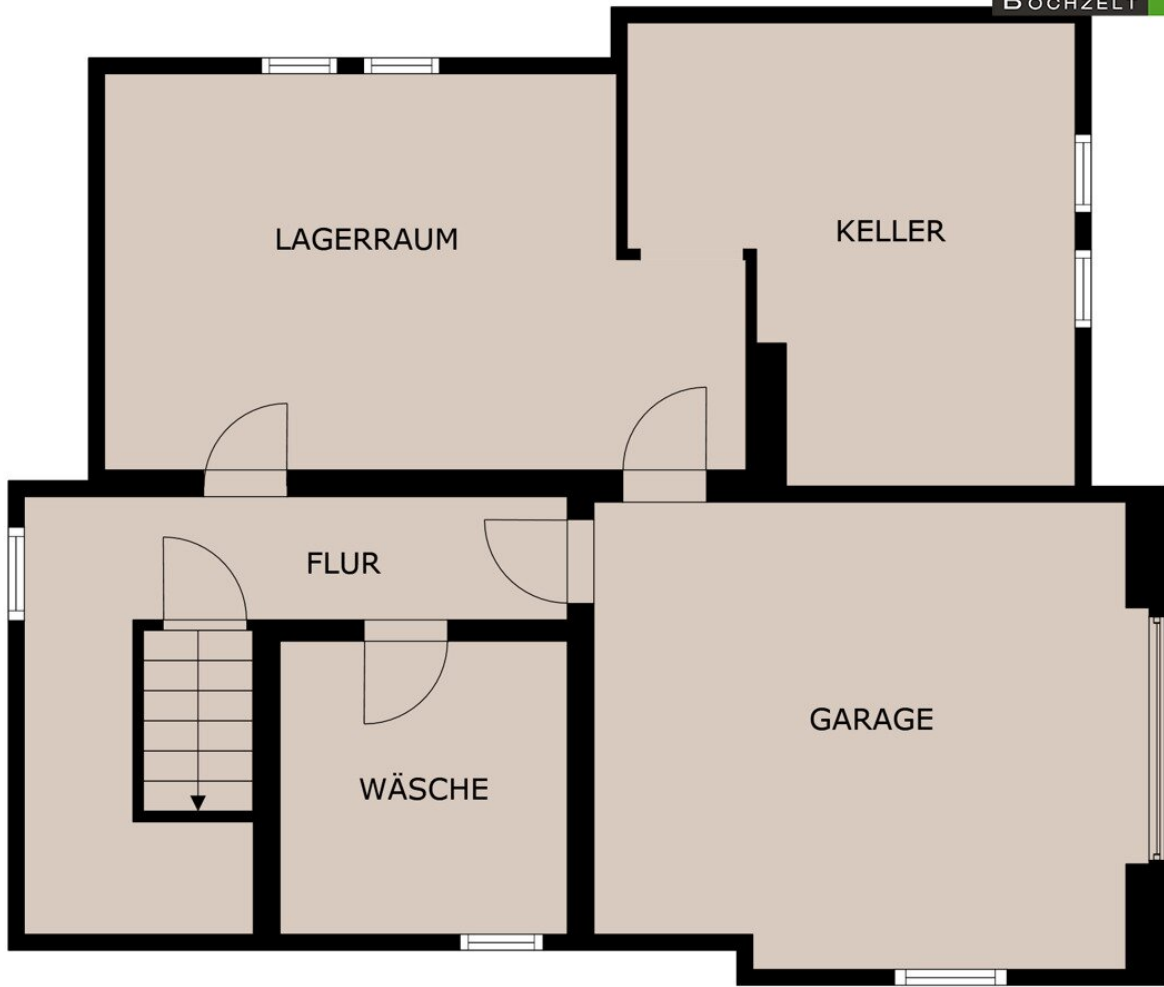


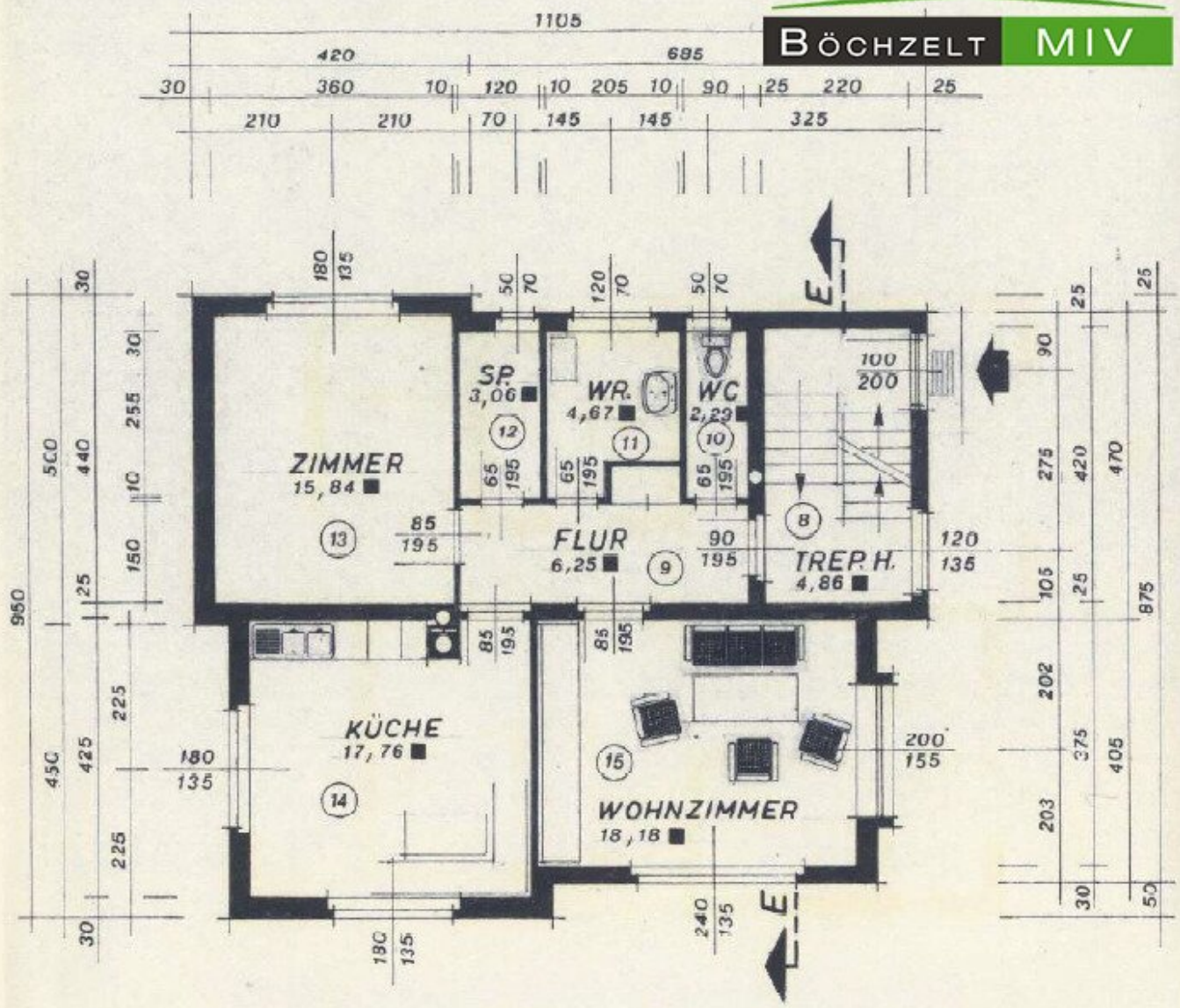




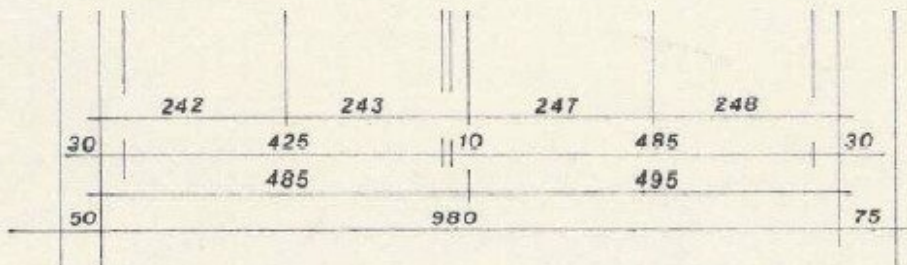


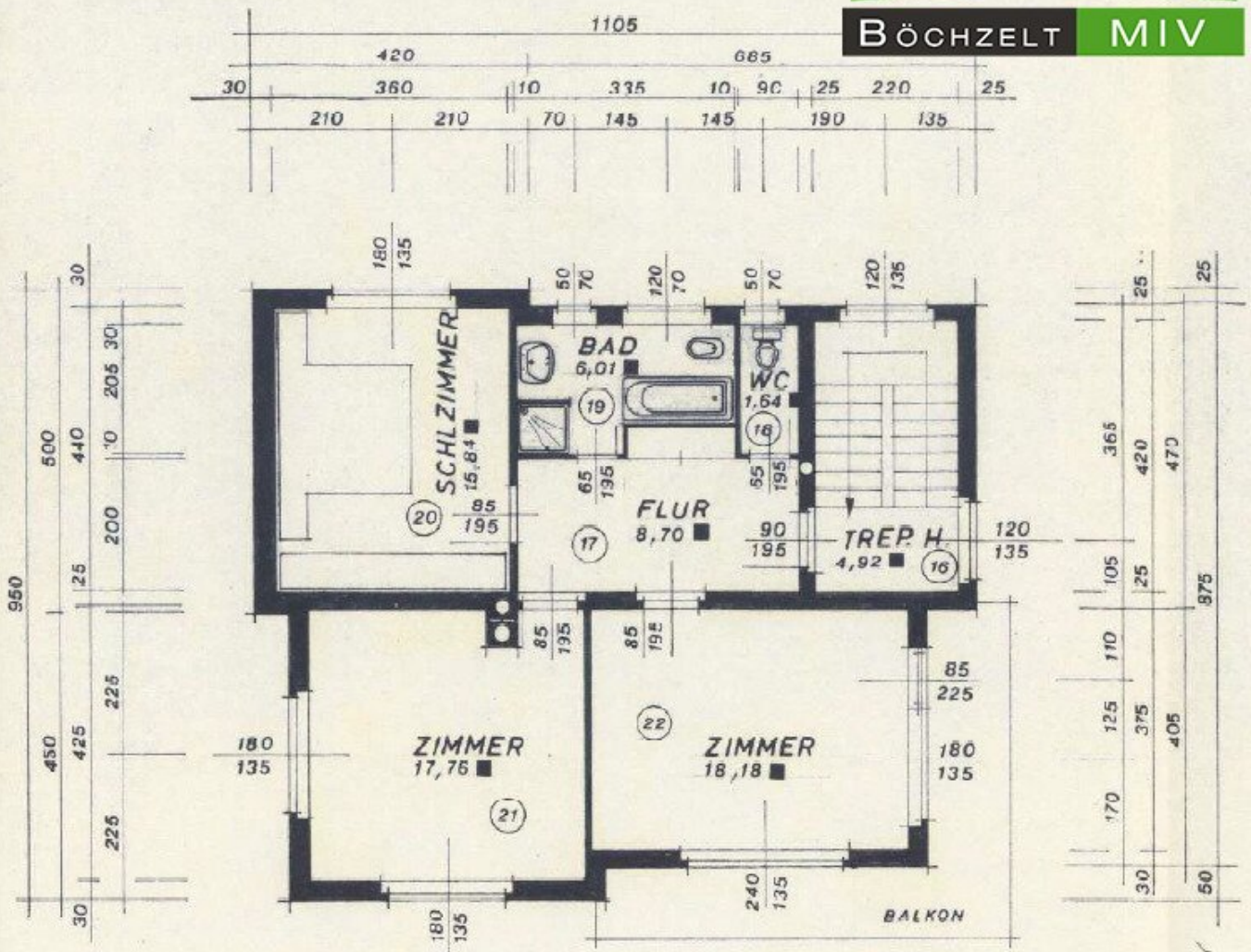




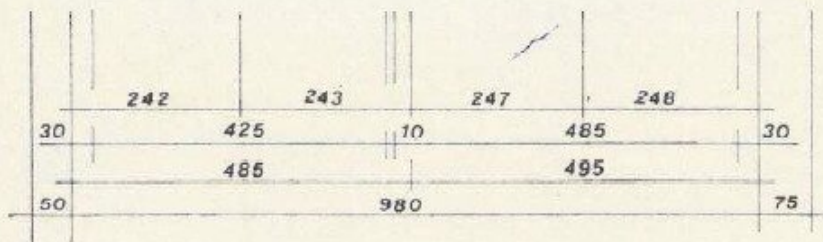


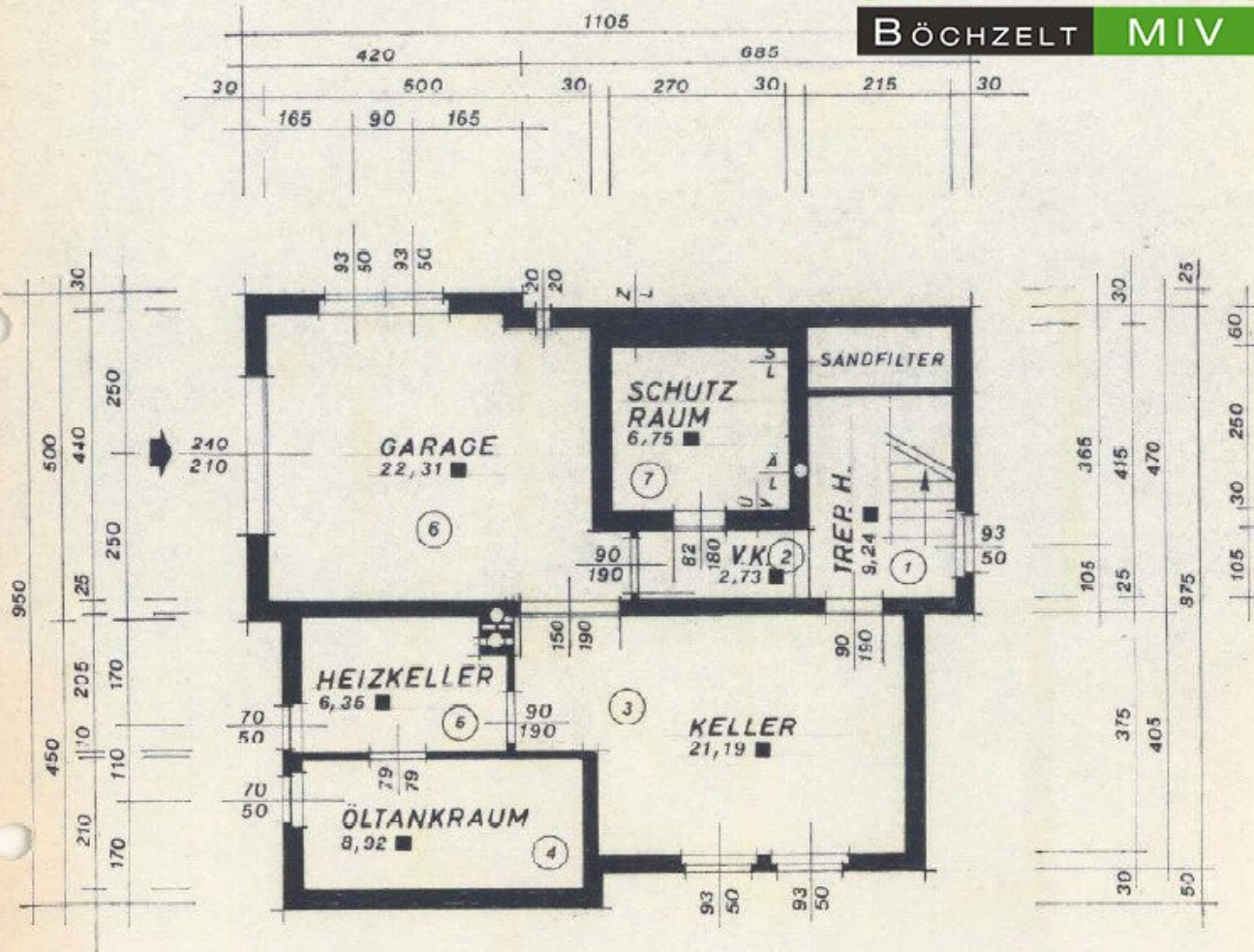
ERDGESCHOSS



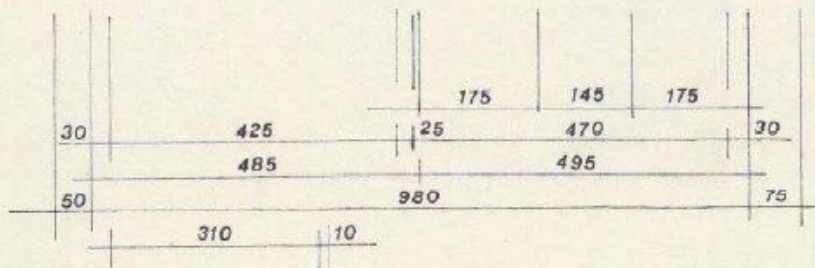


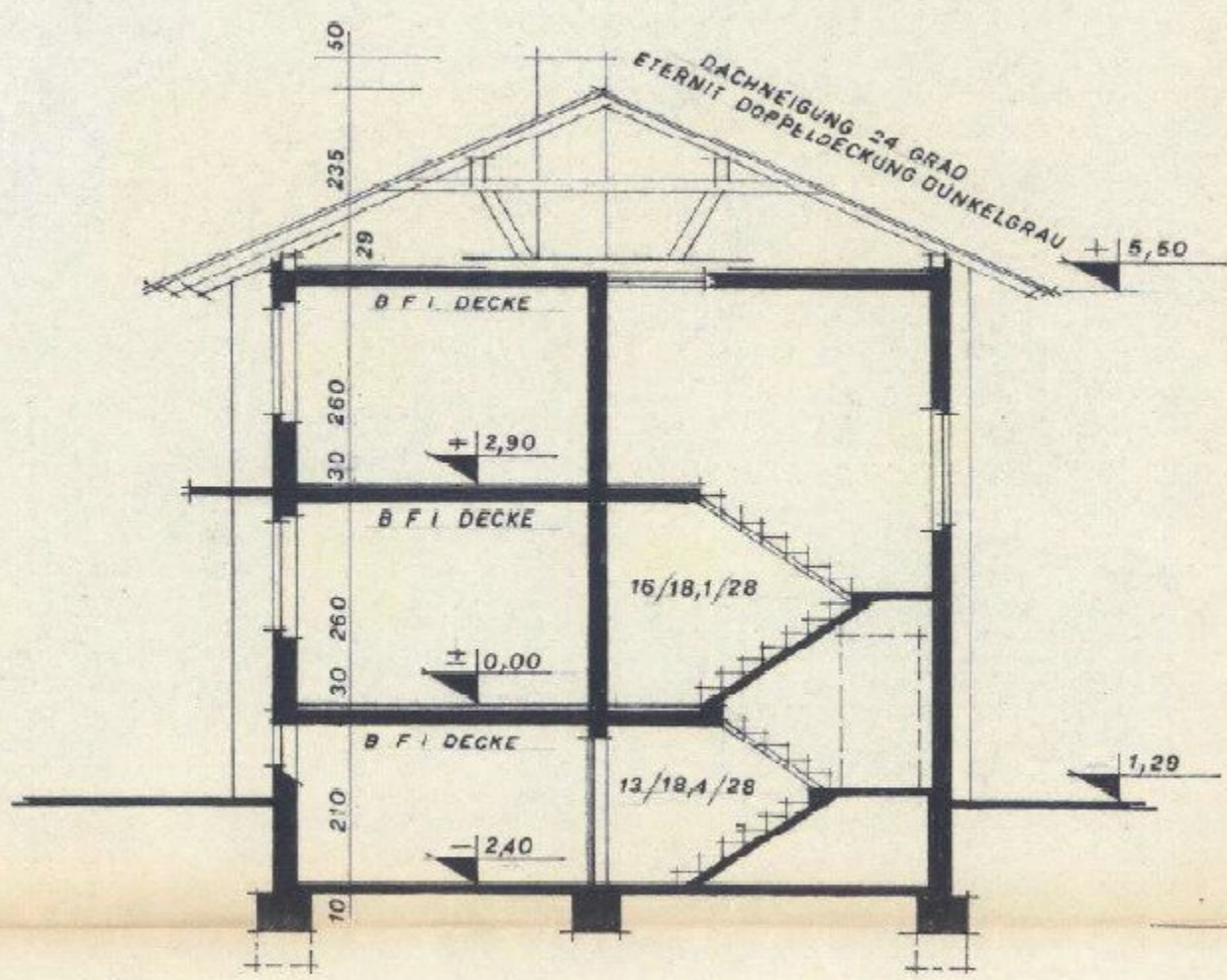
OBERGESCHOSS





KELLERGESCHOSS

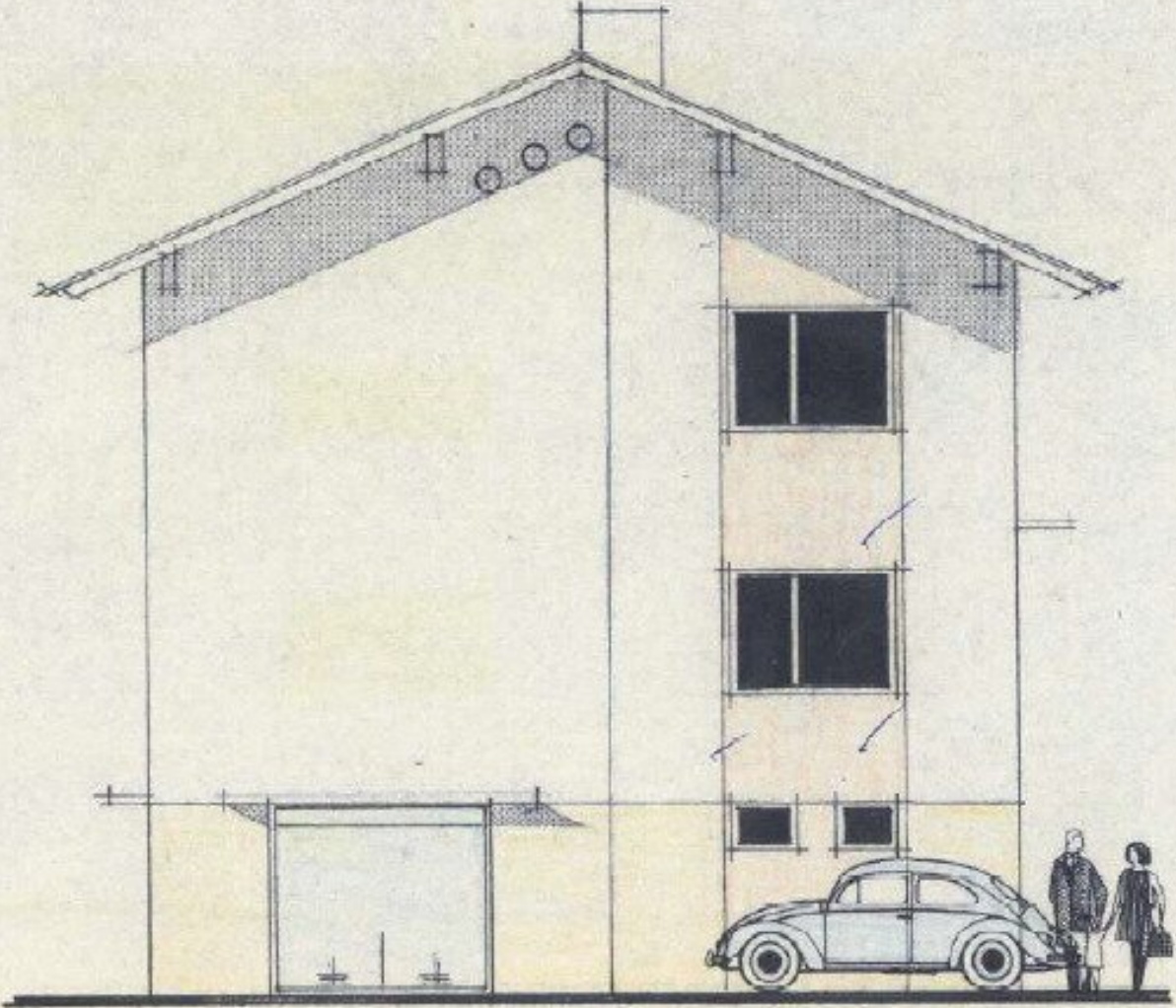




SCHNITT E-E

FUNDAMENTE LAUT STATIK

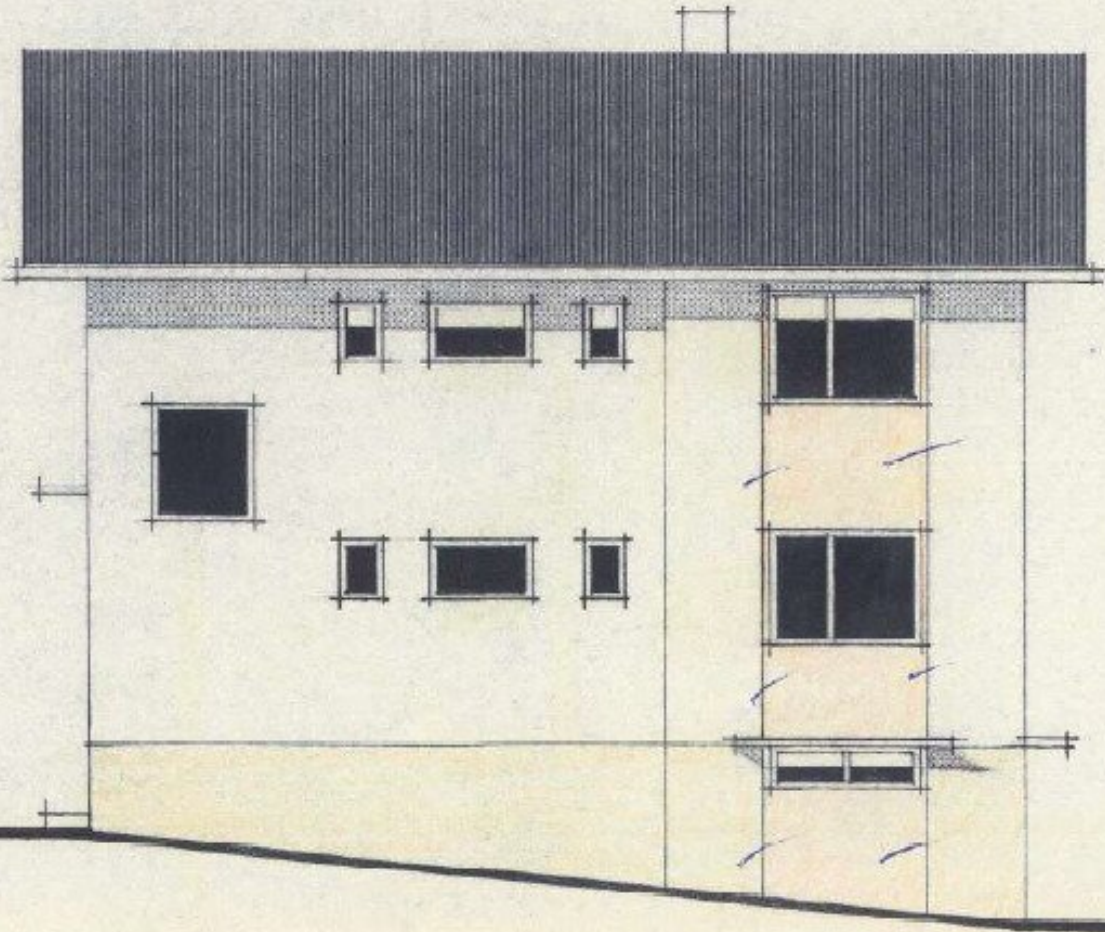
BÖCHZELT **MIV**



NORD SEITE

BÖCHZELT

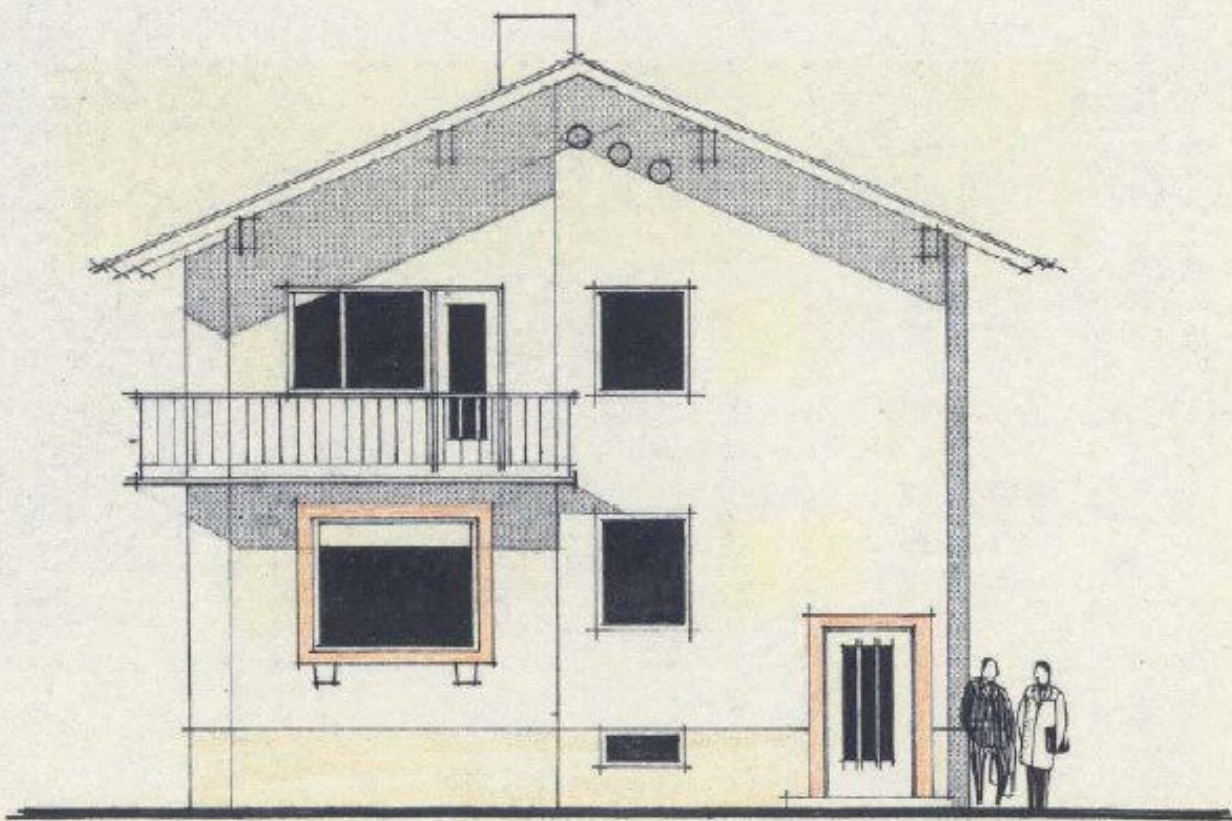
MIV



vom OSTEN

BÖCHZELT

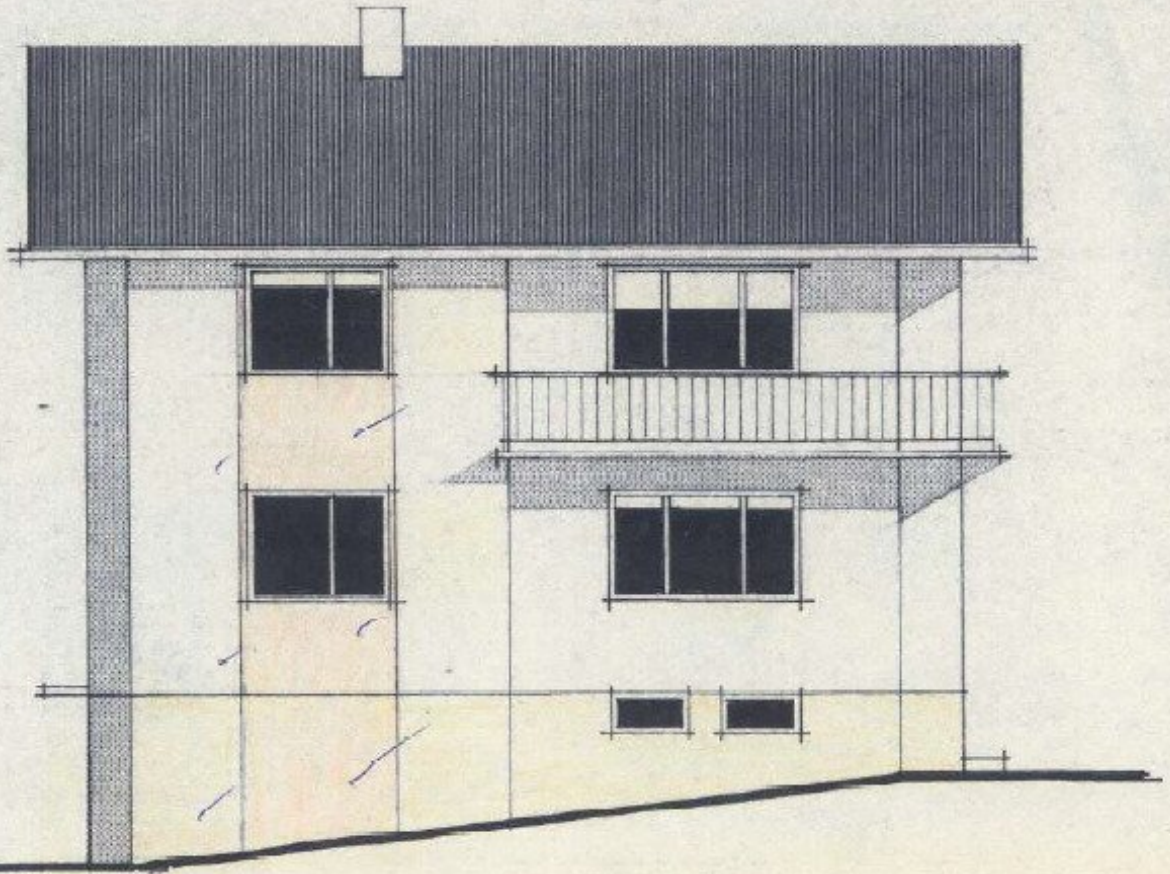
MIV



SÜD GIEBEL

BÖCHZELT

MIV



WEST ANSICHT

Topografie

EFH mit Kleinlandwirtschaft Gleinstr. 28, 8720

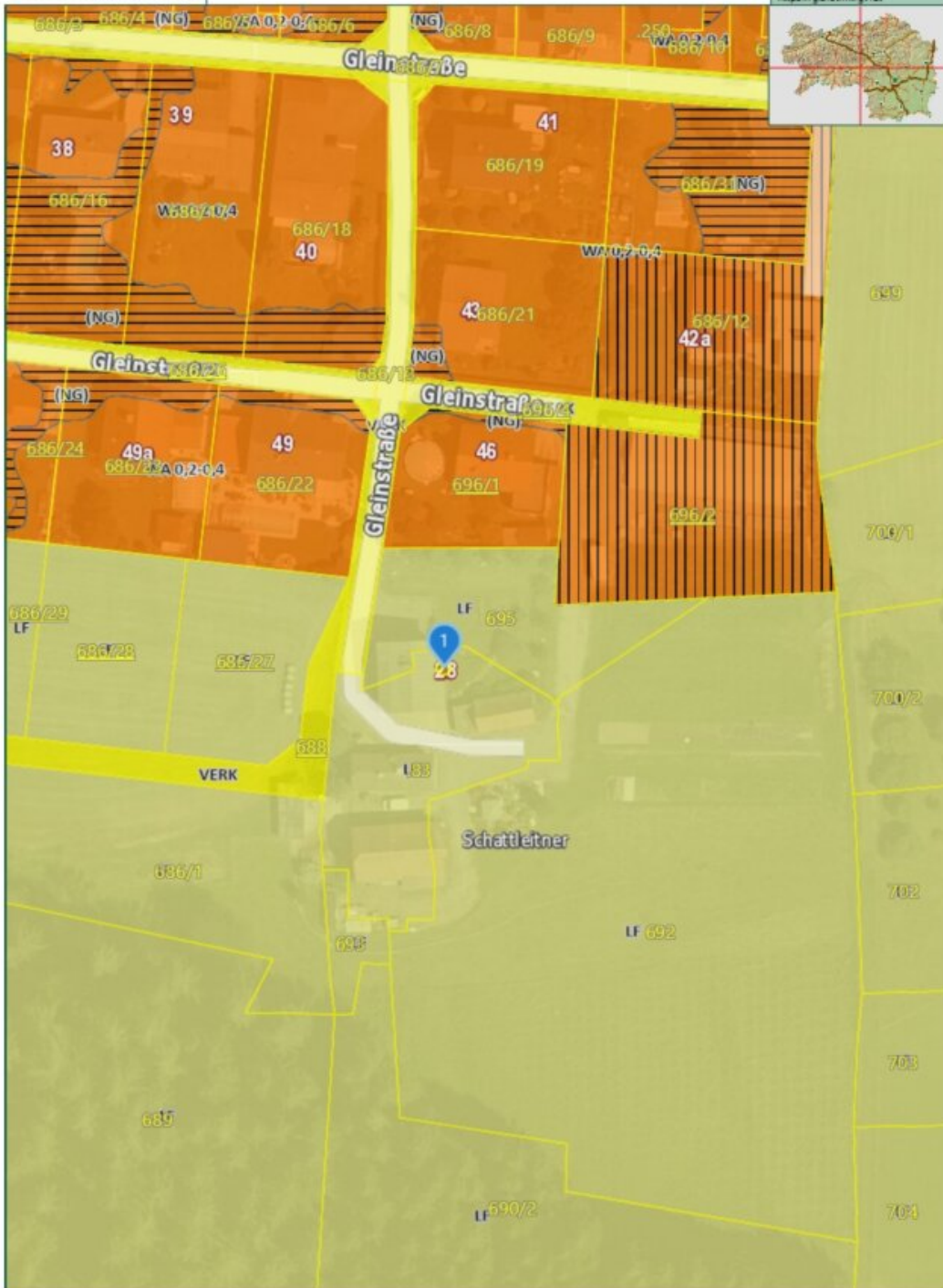
Hauptgebäude / Wohnhaus

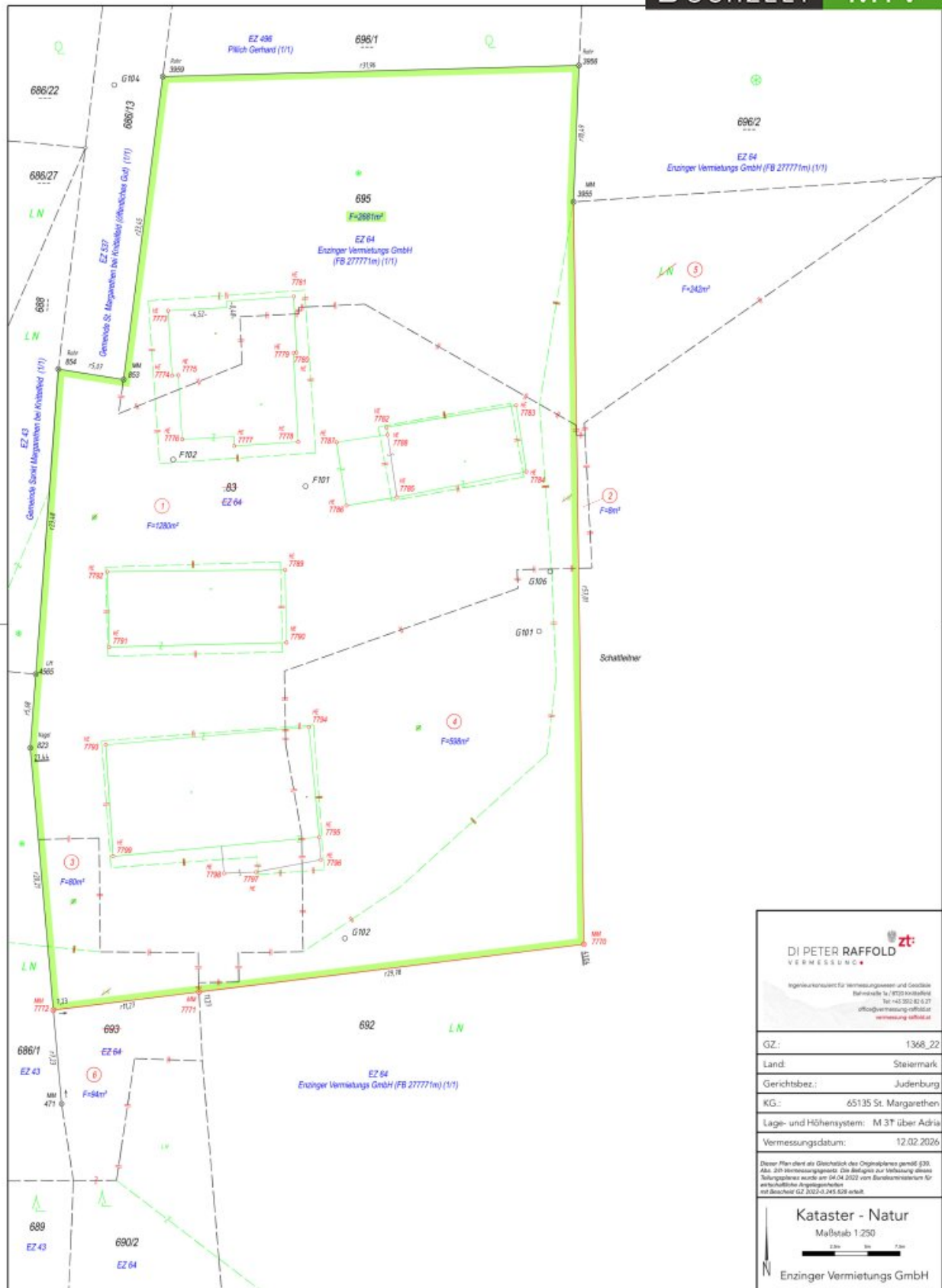
Kellergeschoss	74,5 m²
Vorraum	5,9 m ²
Lager	19,5 m ²
Lager neben Heizraum	2 m ²
Heizraum	12,3 m ²
Garage	22,3 m ²
Waschküche	7,6 m ²
Lager	4,9 m ²
Erdgeschoss	72,4 m²
Eingangsbereich Türe	2,9 m ²
Vorraum vor Whg.-Tür	2,5 m ²
Diele	6,4 m ²
Badezimmer	6,7 m ²
Abstellraum	3 m ²
Schlafzimmer	15,9 m ²
Wohnküche	17,6 m ²
Schlafzimmer oder Wohnzimmer	17,4 m ²
Dachgeschoss	73,9 m²
Zwischenpodest	2,1 m ²
Vorraum vor Whg.-Tür	3,7 m ²
Vorraum	8,2 m ²
WC	1,7 m ²
Bad	6,6 m ²
Schlafzimmer	16,4 m ²
Wohnküche	17,7 m ²
Schlafzimmer oder Wohnzimmer	17,5 m ²
Balkon	8,7 m²

Nebengebäude

Garage	15,66 m²
Carport neben Garage	53,69 m²
Altes Wohngebäude	138,6 m²
Wohnfläche EG	55,26 m ²
Wohnfläche DG	61,43 m ²
Gewölbekeller	21,86 m ²
Stallgebäude	250,1 m²
Fläche EG	125 m ²
Fläche OG	125 m ²
Wohnfläche Hauptwohngebäude	146,3 m ²
Nutzfläche Hauptwohngebäude inkl. Keller	220,8 m ²
Wohnfläche altes Wohngebäude	116,7 m ²
Nutzfläche altes Wohngebäude	138,6 m ²
Wohnflächen gesamt	263 m ²
Nutzflächen gesamt Wohngebäude	359,4 m ²
Flugdachfläche	53,69 m ²
Nutzfläche Nebengebäude (Stall + Garage)	265,7 m ²
Nutzfläche gesamt (ohne Flugdächer)	625,1 m ²







DI PETER RAFFOLD **zt**
 VERMESSUNG

Ingenieurkanton für Vermessungswesen und Geodäsie
 Behörde Nr. 1020 Innsbruck
 Tel. +43 350 82 4 27
 office@vermessung-raffold.at
 vermessung-raffold.at

GZ.:	1368_22
Land:	Steiermark
Gerichtsbez.:	Judenburg
KG.:	65135 St. Margarethen
Lage- und Höhenystem:	M 3T über Adria
Vermessungsdatum:	12.02.2026

Dieser Plan dient als Gleichstück des Originalplans gemäß §30, Abs. 2b Vermessungsgesetz. Das Befolgen zur Verletzung dieses Schutzgesetzes wurde am 04.04.2022 vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten mit Bescheid GZ 2022-0.245 628 erlegt.

Kataster - Natur
 Maßstab 1:250

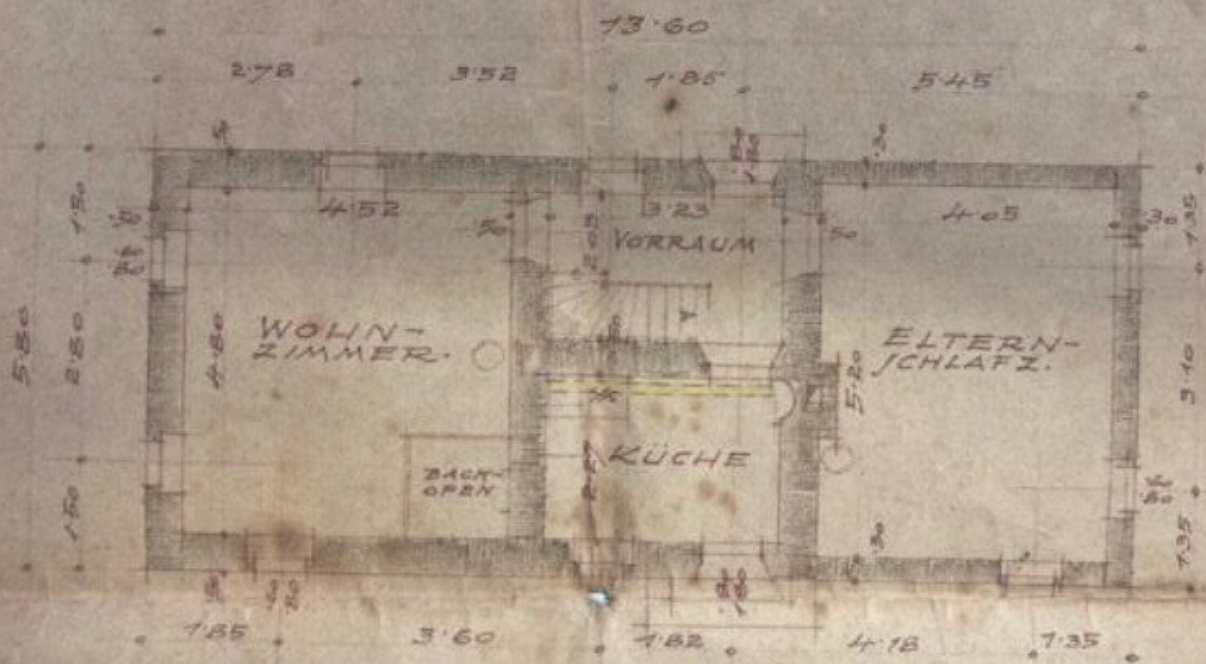
0m 10m 20m

Enzinger Vermietungs GmbH

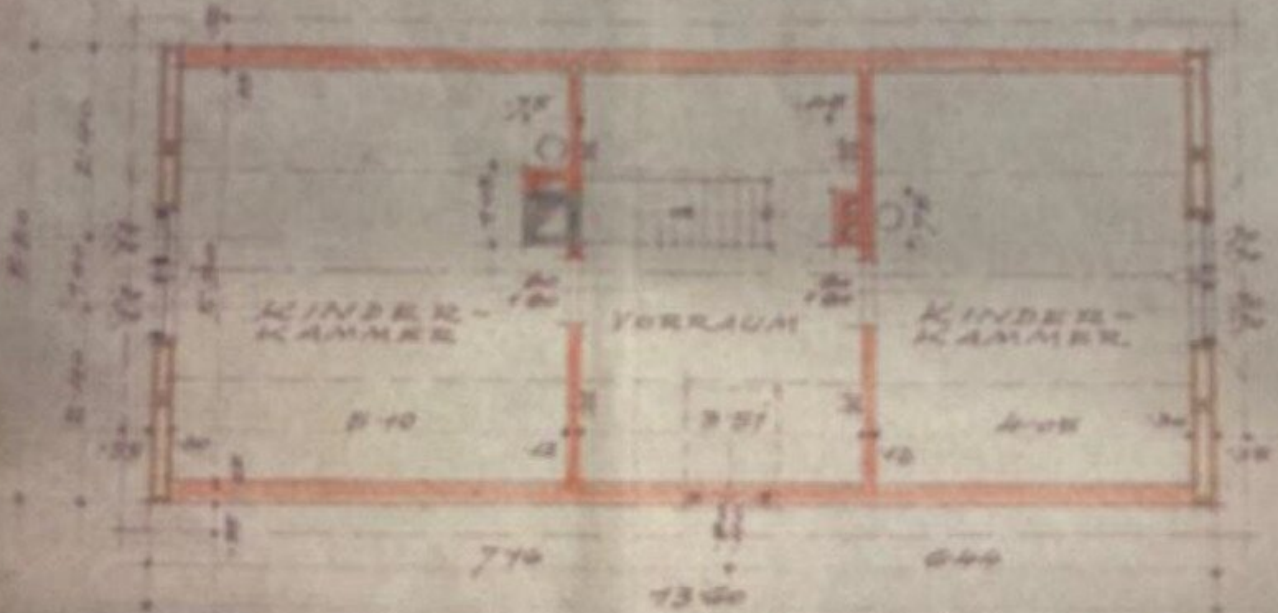
• ERDGESCHOSS •

BÖCHZELT

MIV



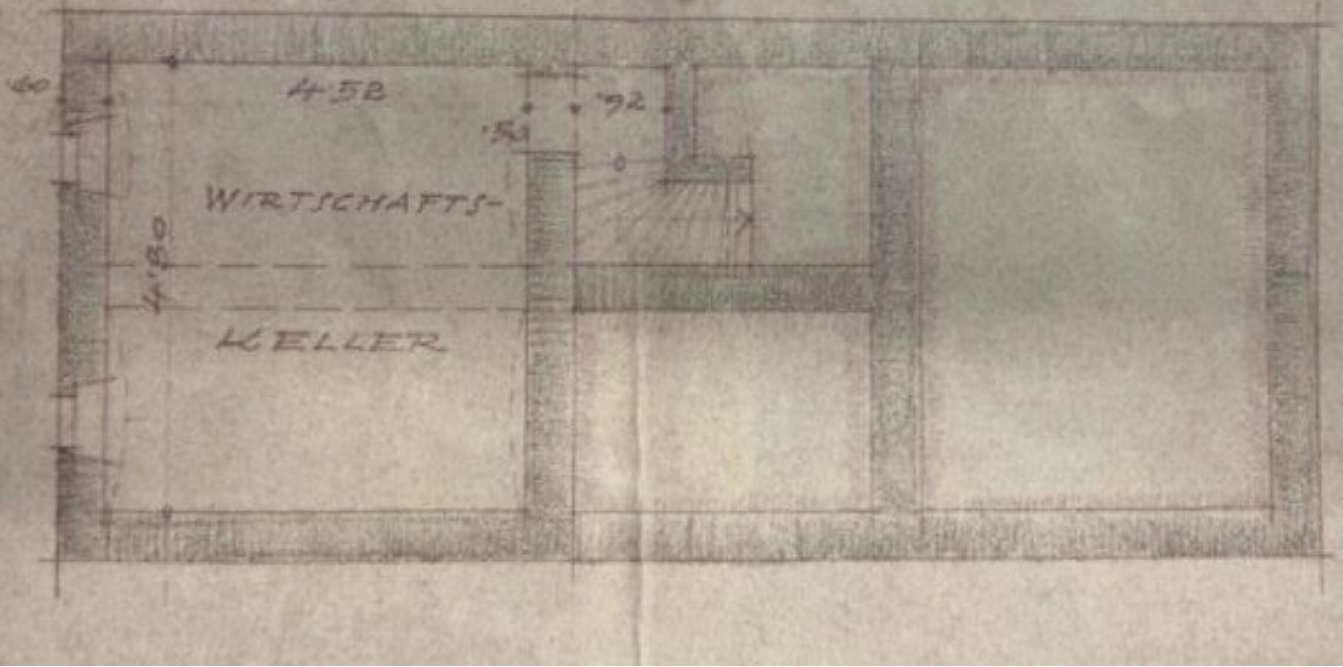
•DACHGESCHOSS•



°KELLERGEESCHOSS°

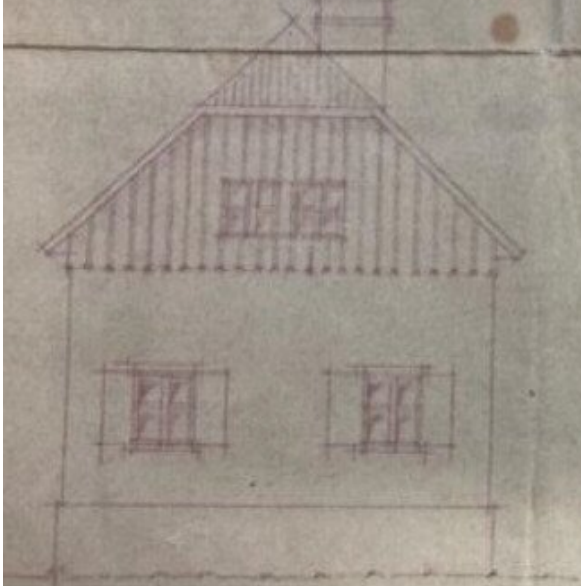
BÖCHZELT

MIV

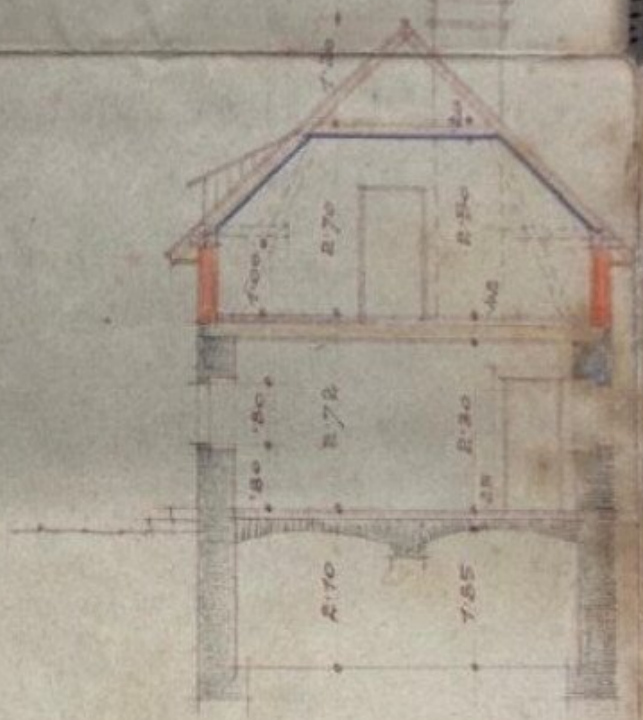


SEITENANS.

"SCHNITT"



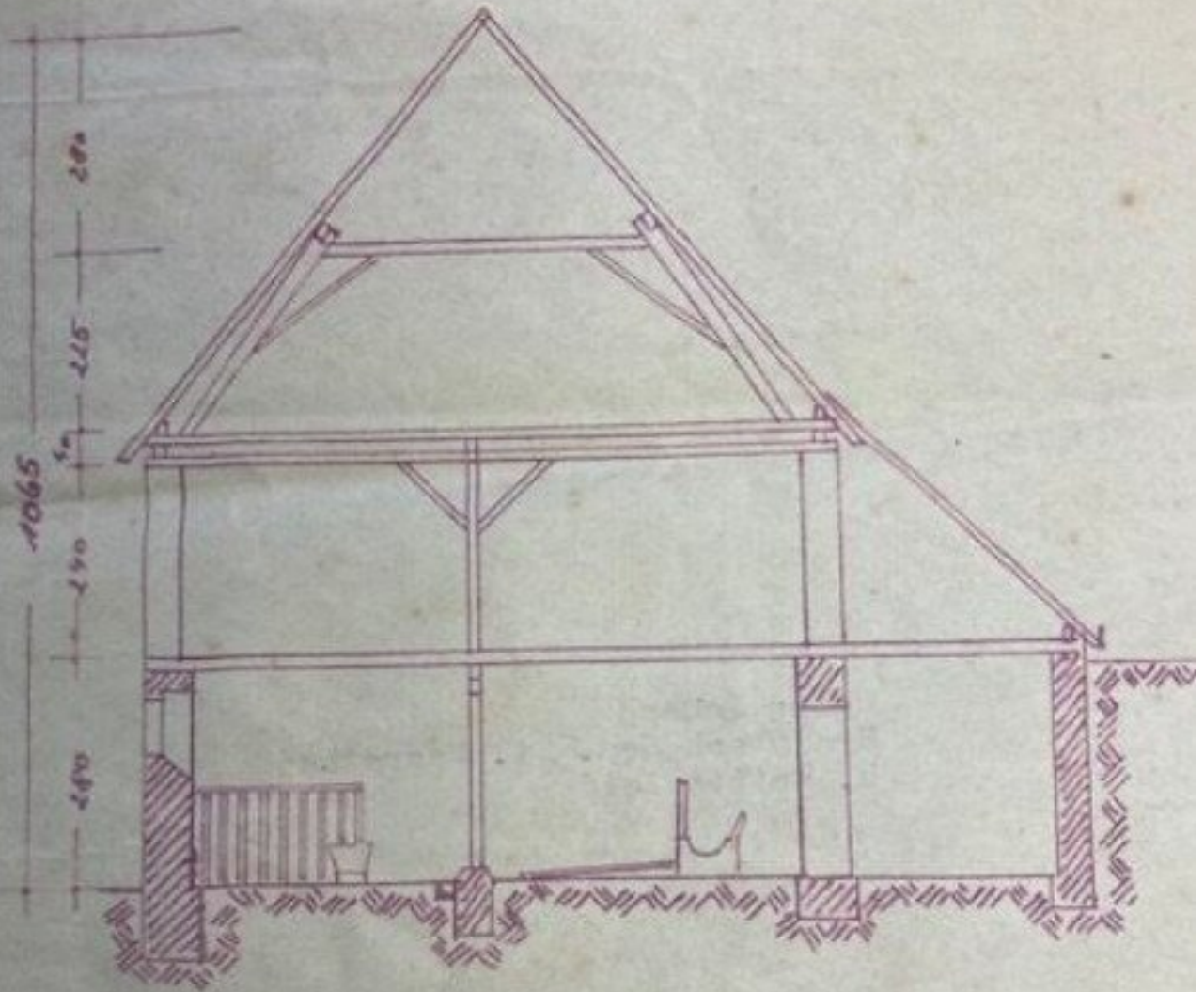
1:100



Schnitt α

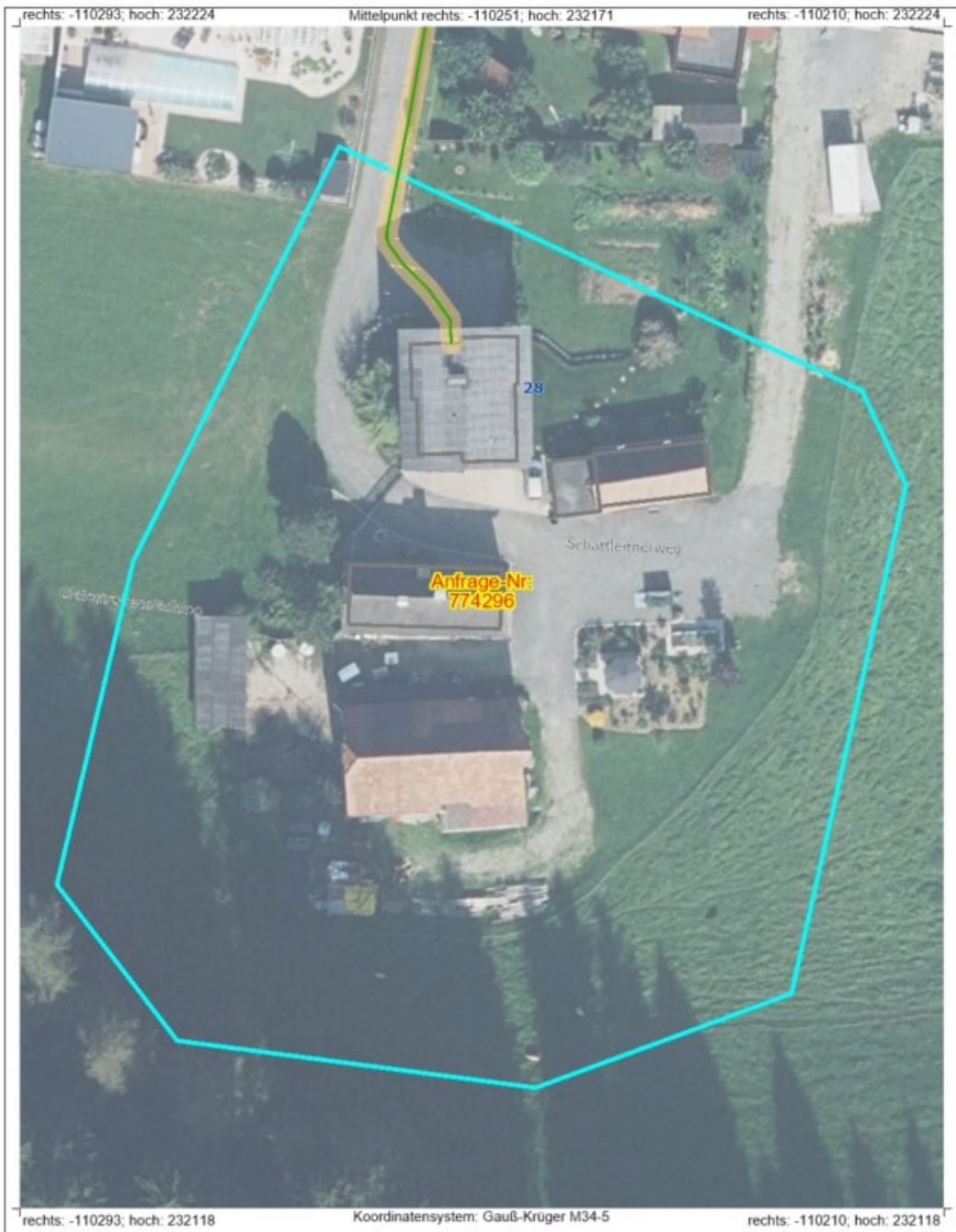
BÖCHZELT

MIV

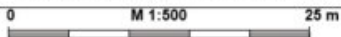


Nordansicht





Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH erteilt.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Einbauten ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine wie immer geartete Haftung (Gewähr) übernommen wird.
 Grenzt das vom Bauverber geplante Bauvorhaben an den in den Plänen ersichtlichen Schützstreifen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. dringt in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Kontakt aufzunehmen.
 Der jeweils betroffene Leitungsbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

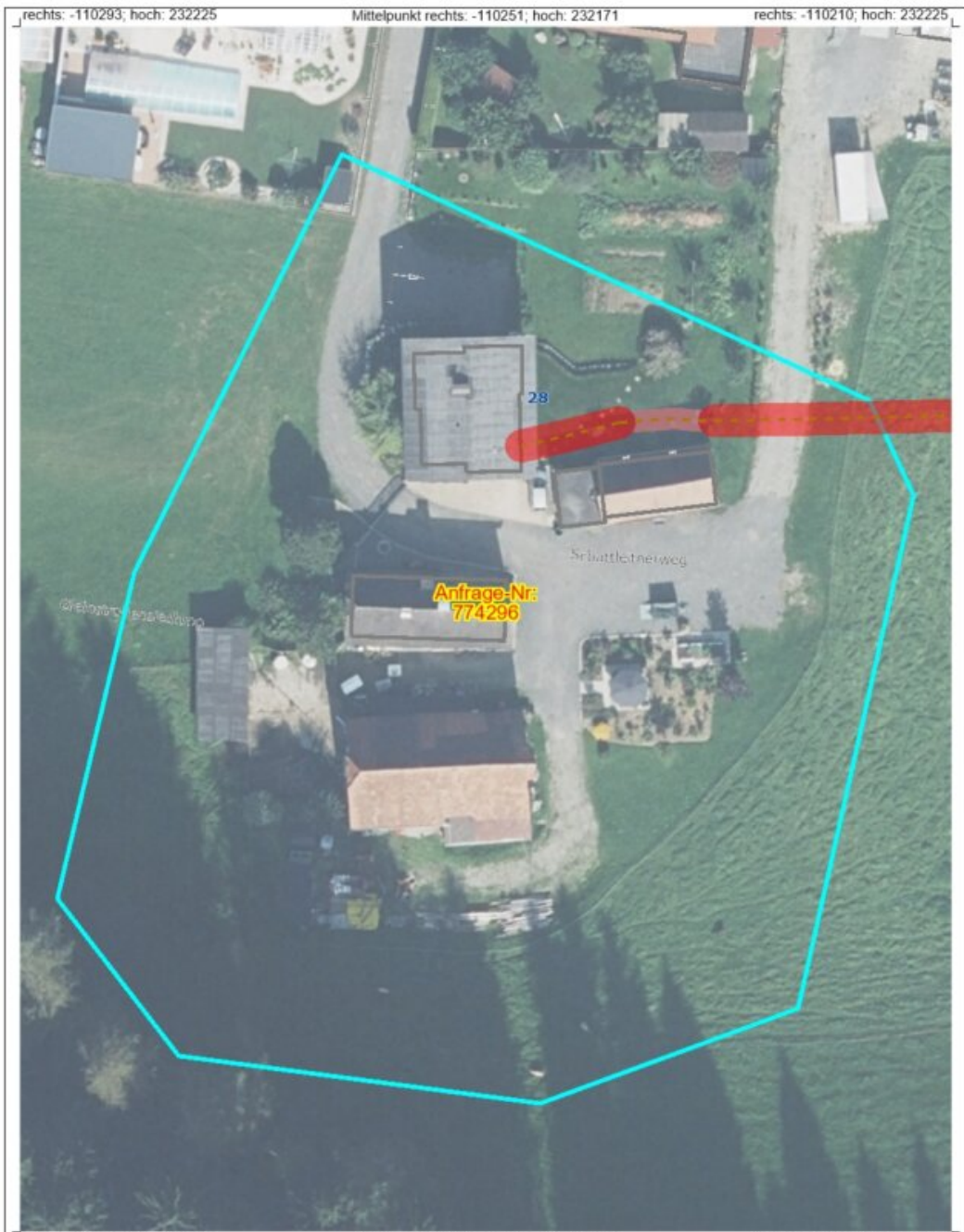


Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026



**Planauskunft (Zweck: Planung)
 Gasleitungsanlagen**

**Plan mit Naturbestand
 und True-Orthofotos**



rechts: -110293; hoch: 232117 Koordinatensystem: Gauß-Krüger M34-5 rechts: -110210; hoch: 232117

Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH erteilt.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Einbauten ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine wie immer geartete Haftung (Gewähr) übernommen wird.
 Grenzt das vom Bauverber geplante Bauvorhaben an den in den Plänen ersichtlichen Schutzstreifen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. dringt in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Kontakt aufzunehmen.
 Der jeweils betroffene Leitungsbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

0 M 1:500 25 m  Gültigkeit/Gedruckt am: 13.01.2026

Planauskunft (Zweck: Planung)
Strom- und Datenleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos

ENERGIE NETZE STEIERMARK
 Ein Unternehmen der ENERGIE STEIERMARK





Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	8720 - Gleinstraße 28	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gleinstraße 28	Katastralgemeinde	St. Margarethen
PLZ/Ort	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld	KG-Nr.	65135
Grundstücksnr.	695, .83	Seehöhe	645 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				D
E		E		
F	F			
G			F	

HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	190,2 m ²
Bezugsfläche (BF)	152,2 m ²
Brutto-Volumen (V _G)	580,1 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	440,9 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,76 1/m
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,32 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _G	- m ³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4419 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-15,6 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,760 W/m ² K
LEK _v -Wert	69,10
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,GRK} = 150,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{GRK} = 150,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{GRK} = 216,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,GRK} = 1,90
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ReLSK} = 38 614 kWh/a	HWB _{ReLSK} = 203,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 38 259 kWh/a	HWB _{SK} = 201,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 458 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} = 50 722 kWh/a	HEB _{SK} = 266,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,72
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,27
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 642 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 53 364 kWh/a	EEB _{SK} = 280,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 60 187 kWh/a	PEB _{SK} = 316,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{ni,ern},SK} = 58 476 kWh/a	PEB _{ni,ern,SK} = 307,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} = 1 711 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 9,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2_{eq},SK} = 13 125 kg/a	CO _{2eq,SK} = 69,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,96
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	19.01.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	18.01.2036		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

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 **geschottert**. 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 **Pfandrechtseintragungsgebühr** 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](tel:06604740573) 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