

## **Neubau-Reihenendhaus mit Garten & Doppelcarport in ruhiger, familienfreundlicher Lage**



**Objektnummer: 961/35969**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenendhaus        |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 8720 Knittelfeld            |
| Baujahr:                      | 2025                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 125,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 2                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Stellplätze:                  | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 50,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,73               |
| Kaufpreis:                    | 352.100,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

12.675,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

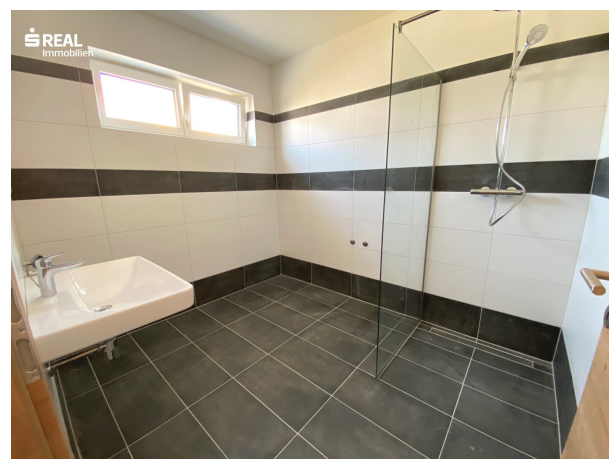
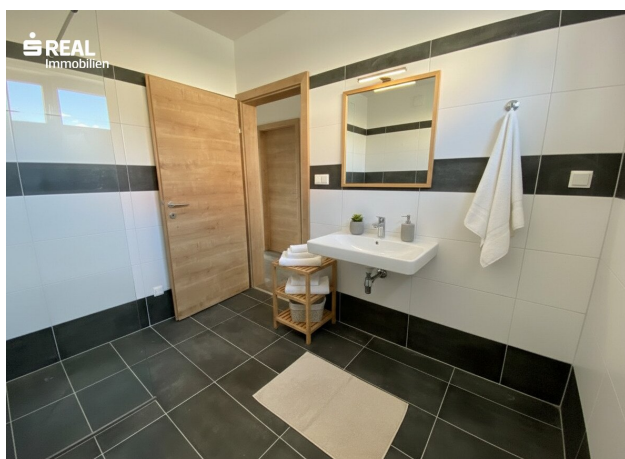


**Sonja Mühlbacher-Kolhuber**

s REAL - Knittelfeld  
Hauptplatz 7  
8720 Knittelfeld





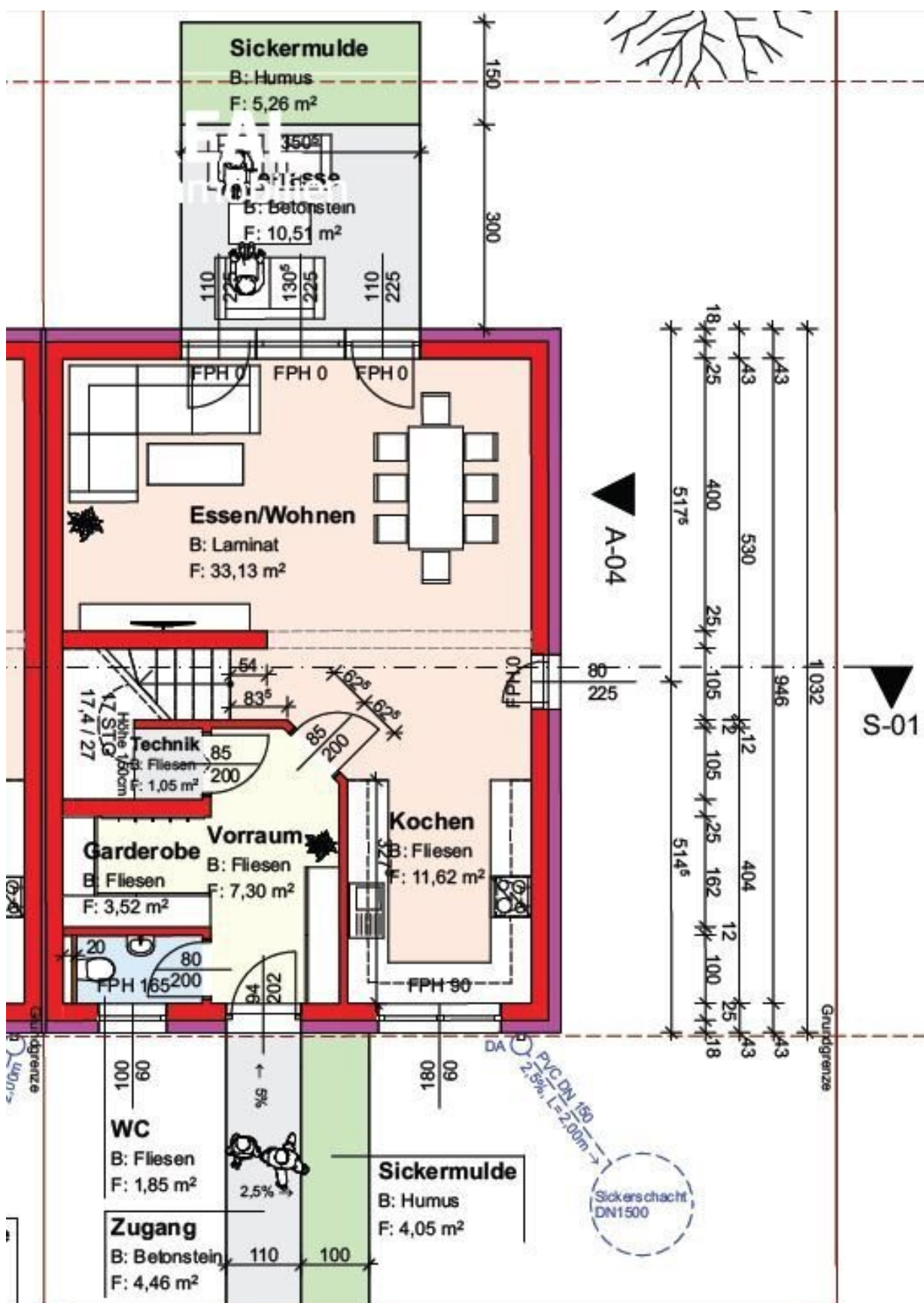


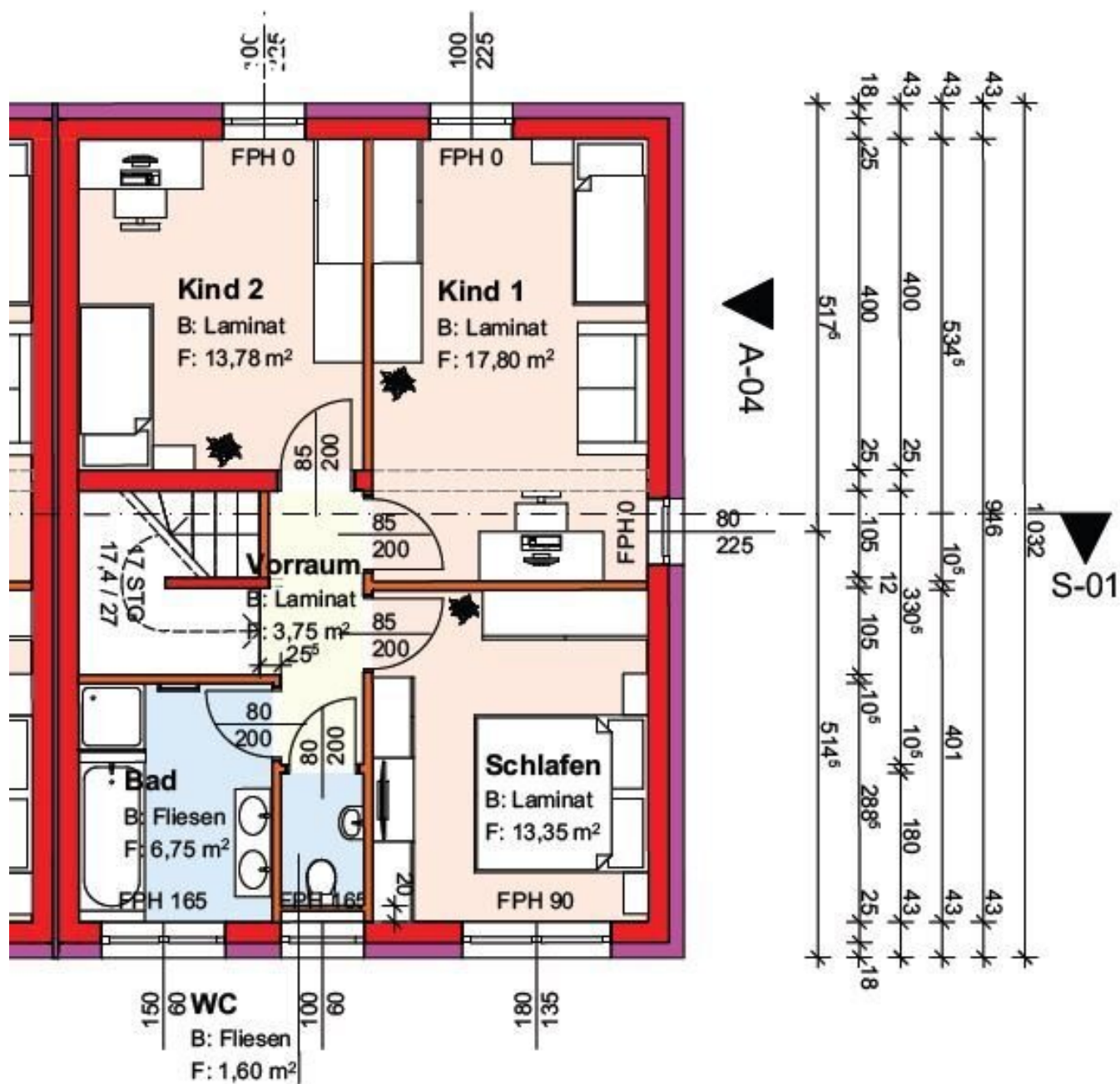












## Objektbeschreibung

Objekt-Nr.: 961/35607

### Modernes Reihenendhaus – Erstbezug mit sonnigem Garten in attraktiver Lage von Knittelfeld

Dieses neu errichtete Reihenendhaus vereint modernes Wohnen, hochwertige Bauweise und eine besonders familienfreundliche Lage am beliebten Stadtrand von Knittelfeld. Auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück mit ca. **320 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie eine **Wohnnutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>** sowie ein **Doppel-Carport mit ca. 28 m<sup>2</sup>**.

Das **2025/26 fertig gestellte Niedrigenergiehaus** überzeugt durch seine hochwertige Ausführung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die ruhige Wohnsiedlung bietet ein ideales Umfeld für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Gleichzeitig ist die **Innenstadt von Knittelfeld in wenigen Minuten, zu Fuß oder per Fahrrad, erreichbar**, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet ist.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Vorraum mit Garderobenbereich. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Technikraum sowie ein separates WC.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige **offene Koch-, Ess- und Wohnbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>**, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Die **Süd-West-Ausrichtung** sorgt für viele sonnige Stunden und schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

#### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide genutzt werden können. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein **modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster (Badewanne möglich)** sowie ein **separates WC**.

## Ausstattung und Highlights

- Niedrigenergiehaus – Neubau **Erstbezug**
- **Ziegelmassivbauweise**
- **Internorm Qualitätsfenster mit 3-fach Verglasung**
- erhöhter Lärmschutz
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage**
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme**
- Wohnnutzfläche ca. **125 m<sup>2</sup>**
- Grundstück ca. **320 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse und sonniger Garten** mit Süd-West-Ausrichtung
- **Doppel-Carport (ca. 28 m<sup>2</sup>)** mit Vorbereitung für E-Ladestation
- familienfreundliche Raumaufteilung
- ruhige Wohnsiedlung mit sehr guter Infrastruktur

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen und beliebten Wohngegend am Stadtrand von Knittelfeld**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und stadtnaher Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

## Energiekennzahlen

HWB: **50,9 kWh/m<sup>2</sup>a**

## Kaufpreis

**€ 352.100,-**

Provision: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

## Kontakt

Bei Interesse ersuche ich um **Kontaktaufnahme per E-Mail:**

[sonja.kolhuber@sreal.at](mailto:sonja.kolhuber@sreal.at)

[oder unter +43 664/8878 1290](tel:+4366488781290)

Ich freue mich über Ihre Anfrage und stehe Ihnen gerne für weitere Informationen,  
sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.