

## **Ländlicher Rückzugsort mit Charme – Großzügiges Anwesen in Traumlage von St. Marein bei Knittelfeld**



**Objektnummer: 914**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8733 Sankt Marein bei Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	24.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









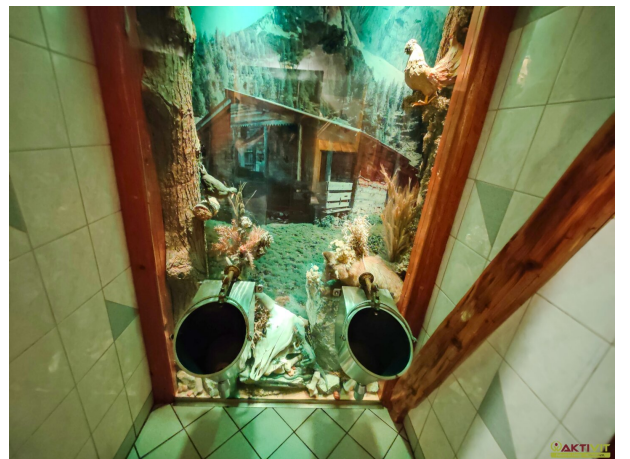








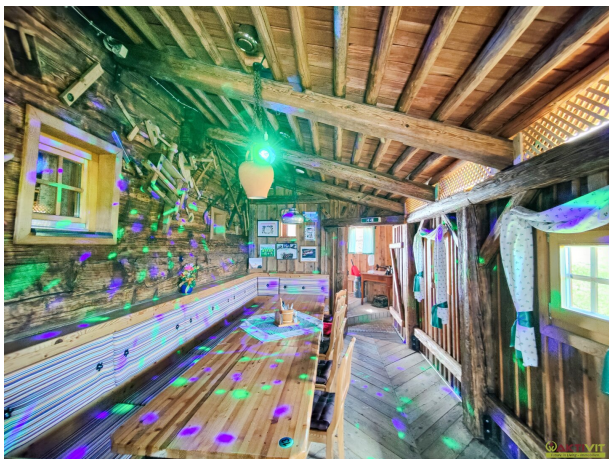




































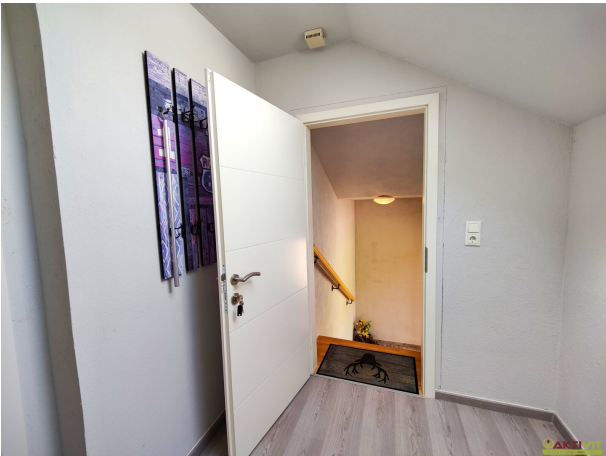


























# Objektbeschreibung

## DAS GRUNDSTÜCK.

Dieses großzügige Grundstück liegt in einer ruhigen und naturnahen Lage, eingebettet in die malerische Landschaft von Sankt Marein-Feistritz, zwischen Knittelfeld und St. Michael. Mit einer Gesamtfläche von 24.000 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der überwiegende Teil des Grundstücks besteht aus gepflegten Wiesenflächen und bietet einen traumhaften Fernblick nach Süden, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

### Die Vorteile dieses Grundstücks auf einen Blick:

- Ruhige und naturnahe Lage mit herrlichem Panorama-Fernblick.
- Großzügige Grundstücksfläche von 24.000 m<sup>2</sup>.
- Vier bestehende Gebäude in sehr gutem Zustand.
- Insgesamt 360 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.
- Zusätzlicher verfügbarer Baugrund von 1.400 m<sup>2</sup>.
- Optimale Anbindung an die umliegenden Städte: Knittelfeld in 12 Minuten, St. Michael in 15 Minuten.

## DIE GEBÄUDE.

### Hauptwohnhaus

Das Hauptwohnhaus auf dem Grundstück beeindruckt durch seine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, verteilt auf 15 Zimmer über drei Geschosse. Jedes Geschoss bietet die Möglichkeit, als eigenständige Wohneinheit genutzt zu werden, da sie jeweils mit einem eigenen Badezimmer und einer Küche ausgestattet sind. Die ersten beiden Geschosse behalten einen charmanten, altmodischen Stil bei. Das zweite Obergeschoss hingegen besticht durch eine moderne Wohnlandschaft. Zusätzlich verfügt das Haus über einen geräumigen Keller mit 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einen unausgebauten Dachboden sowie eine Garage mit 60 m<sup>2</sup> Abstellfläche. Eine großzügige Terrasse rundet das Angebot ab. Beheizt



wird das Wohnhaus durch eine Öl-Zentralheizung. Das gesamte Haus wurde 2010 kernsaniert und seither gut gepflegt.

## **Mischnutzungshaus und Erlebnisgastronomie**

### **2. Wohnungen und Nutzräume:**

Im Obergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich zwei separate Wohnungen, jeweils mit einer Wohnnutzfläche von 50 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen sind ausgestattet mit einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster sowie einem Balkon mit 4 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen wurden 2010 neu gebaut und befinden sich in einem guten Zustand.

Im Untergeschoss des Hauptgebäudes sind mehrere funktionale Nutzräume untergebracht, darunter ein Weinkeller, Kühlräume, Selchräume, eine Fleischbank, ein Heizraum, ein Tankraum, eine Werkstatt sowie ein Holzkeller. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

### **4. Gastronomiebereich:**

Direkt angrenzend an das Mischnutzungshaus befindet sich der Gastronomiebereich, der in einem separaten Gebäude im traditionellen, ländlichen Stil untergebracht ist. Dieser Bereich bietet Platz für insgesamt 125 Sitzplätze und umfasst einen Gastraum sowie eine Bar, die im rustikalen Stil gehalten sind. Rund um das Gebäude stehen Parkplätze zur Verfügung, und ein großer Spielplatz ergänzt das Angebot.

## **Stallung**

Das Vierte Gebäude auf dem Grundstück ist eine Stallung, die sich ideal zur Tierhaltung oder als Lagerraum eignet. Diese Stallung ergänzt das vielfältige Angebot des Anwesens und unterstreicht die ländliche Prägung des Grundstücks. Das Gebäude ist zweigeschossig: Im unteren Geschoss befindet sich ein Stall, während das obere Geschoss als Stadl genutzt wird.

Zusätzliche Informationen: Die monatlichen Betriebskosten für das Grundstück belaufen sich bei Nichtnutzung auf etwa 270 €. Pläne sowie Energieausweise sind derzeit in Bearbeitung



und werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <6.000m  
Bank <6.000m  
Post <2.500m  
Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <5.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap