

## **Wohnhaus zum Renovieren in zentraler Lage - Open House 1.3.2025**



Frontansicht

**Objektnummer: 2278\_6420**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8421 Wolfsberg im Schwarzautal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 254,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,79
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Ilona Moosbeckhofer**

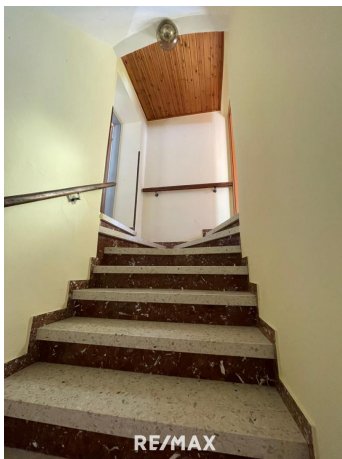
RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 08

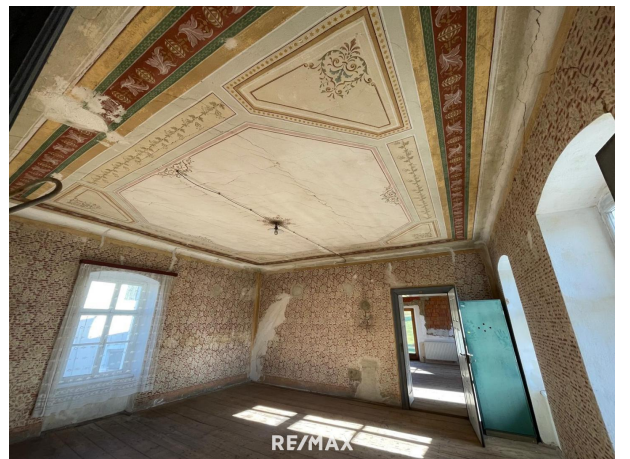












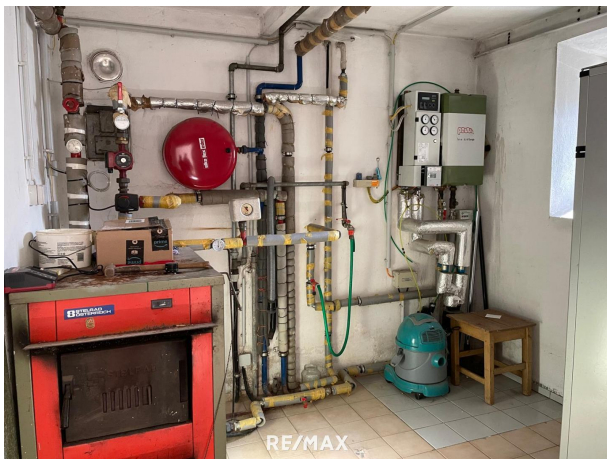


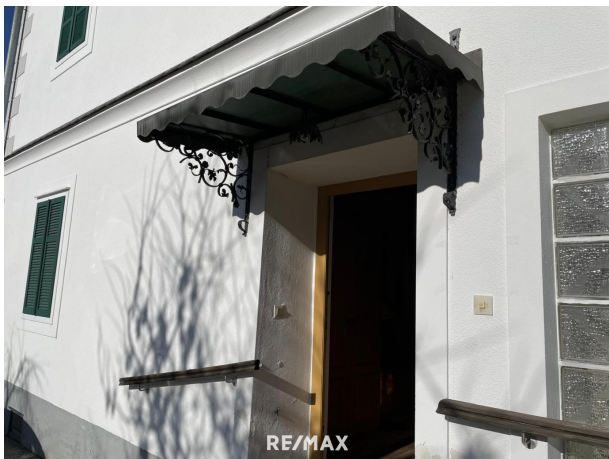






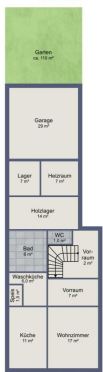






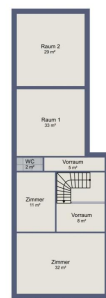


**RE/MAX**  
Nova



RE/MAX

**RE/MAX**  
Nova



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieses ältere Haus steht in Wolfsberg in Schwarztautal - mitten im Ort. Von außen sauber hergerichtet und scheinbar saniert, bedarf es innen doch einer umfassenden handwerklichen Zuwendung. OPEN HOUSE am Samstag 1.3.2025 von 09:00 Uhr - 12:00 Uhr Bitte eintragen: <https://www.remax.at/de/im/ilona-moosbeckhofer-p317092/2278-6420> **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) 1.OG: Wohnzimmer, Küche mit Essecke, großes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne (in Ordnung) + weitere Räume. Ins 2. OG führt eine etwas steilere Stiege. 2.OG: rechter Flügel - ein sehr großer Raum mit vielen Fenstern. 2.OG: linker Flügel - Decke mit Bauernmalerei - 2 Räume mit 2 Balkonen - zum Renovieren bzw. teilweise zum Fertigstellen. Die Dienstbarkeit (Servitutsrecht) zur Garage (für 2 PKWs) ist im Grundbuch eingetragen. Es gibt zwei Stockwerke, teilweise unterkellert und eine Tiefgarage sowie einen kleinen Garten, welcher auch als PKW Abstellplatz dienen kann. Zentralheizung - Nahwärme Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Gemeinde Wolfsberg in Schwarztautal: Die Marktgemeinde Schwarztautal liegt im östlichen Teil des Bezirkes Leibnitz und ist 15 km von der Bezirkshauptstadt entfernt. Sie entstand im Jahr 2015, nach der Fusion der Gemeinden Breitenfeld am Tannenriegel, Hainsdorf im Schwarztautal, Mitterlabill, Schwarzau im Schwarztautal und Wolfsberg im Schwarztautal. Neben Landwirtschaft und Gewerbe hat sich die Gemeinde zu einer Wohngemeinde etabliert. Die ländliche Umgebung und die Nähe zur Autobahn und den öffentlichen Verkehrsverbindungen sind gute Gründe, um hier den Lebensmittelpunkt zu wählen. Schwarztautal hat die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur, wobei sich das Ortszentrum in Wolfsberg befindet. Ärzte, Polizei, Geldinstitut und viele Nahversorger sind hier angesiedelt. Der Bildungsbereich ist mit Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und Musikschule sehr gut abgedeckt. Das Miteinander in der Gemeinde wird besonders in den zahlreichen Vereinen gelebt.

<https://www.schwarzautal.gv.at/bildung> Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule direkt im Ort  
<https://www.schwarzautal.gv.at/wirtschaft> Alles notwendige wie Nahversorger im Ort, weiteres auf der HP der Gemeinde! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: DI Ilona Moosbeckhofer - Tel. 0664/543 32 87

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl



20 % USt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 254.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärme G

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 3.79

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz G F

Bedarfskoeffizient:

Wärmeleitfähigkeit: