

# Neubauprojekt: Top modernes Reihenhaus in bester Lage in Wolfsberg/St. Johann



Wohnhausanlage Visualisierung

**Objektnummer: 3754\_554**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9400 Wolfsberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

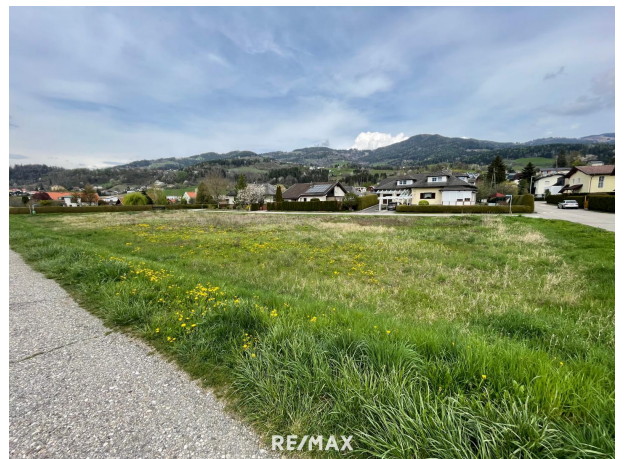


**Peter Dohr**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96

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





## Objektbeschreibung

### **Neubauprojekt: Top modernes Reihenhaus in bester Lage in Wolfsberg/St. Johann**

Symphonie - Hier werden höchste Qualität und perfekte Lage miteinander vereint! Wohnraum trifft auf Wohnraum im Neubauprojekt Symphonie in Wolfsberg/St. Johann. Wir präsentieren Ihnen hier eine einzigartige Gelegenheit, um sich mit wunderschönen Doppelhäusern den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. In exklusiver Lage bieten sich Ihnen sechs moderne Reihenhäuser mit hochwertiger Ausstattung. Geplant wurde das tolle Projekt vom Unternehmen CL Wertvoll Wohnen GmbH, unter der Leitung von Bauträger Ing. Christian Lobnig. Die Häuser werden in Massivbauweise von erfahrenen Baufirmen aus der Region errichtet, die für Qualität und Know-how stehen. Das moderne Design und die großzügigen Wohnflächen der Doppelhäuser werden Sie begeistern. Jedes Haus verfügt über eine Terrasse, die teilweise überdacht ist sowie über einen Eigengarten - dort können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Eine offene Doppelgarage bietet ebenso genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und dient zusätzlich als Stauraum. Die Immobilie wird belagsfertig übergeben und es besteht derzeit noch die Möglichkeit, Belege und Oberflächen mitzugestalten. Die Wohnfläche von diesem Haus in der Größe von ca. 128,30 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: > Diele/Garderobe – ca. 11,53 m<sup>2</sup> > WC – ca. 1,50 m<sup>2</sup> > Abstellraum – ca. 1,63 m<sup>2</sup> > Koch-/Ess-/Wohnbereich – ca. 42,45 m<sup>2</sup> > Speis – ca. 3,25 m<sup>2</sup> Obergeschoss: > Diele – ca. 12,72 m<sup>2</sup> > Zimmer 1 – ca. 20,73 m<sup>2</sup> > Zimmer 2 – ca. 13,00 m<sup>2</sup> > Zimmer 3 – ca. 12,99 m<sup>2</sup> > Bad/WC – ca. 8,50 m<sup>2</sup> Außerdem erwartet Sie Folgendes: > Terrasse EG – ca. 46,08 m<sup>2</sup> > Terrasse OG – ca. 27,29 m<sup>2</sup> > Grundstücksfläche – ca. 454,45 m<sup>2</sup> (davon Garten – ca. 276,49 m<sup>2</sup>) > zwei überdachte KFZ-Stellplätze (offene Garage) – ca. 31,92 m<sup>2</sup> > Technikraum – ca. 11,03 m<sup>2</sup> Die Wohnhäuser werden mittels Luftwärmepumpe beheizt, welche von der Außentemperatur gesteuert wird. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung abgegeben. Für die Warmwasseraufbereitung ist ein Warmwasserspeicher im Technikraum vorhanden. Die Fenster sind 3-fach verglast. Im Koch-/Wohn-/Essbereich werden manuelle Unterputzraffstores eingebaut. Bei Hebeschiebeelementen erfolgt die Bedienung elektrisch. Die restlichen Fenster werden mit manuell betriebenen Unterputzrollläden ausgestattet, ausgenommen das Stiegenhaus. Weitere Informationen über die Ausstattung der Immobilie, die im Kaufpreis enthalten ist, finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Beim Kauf der Immobilie genießen Sie vollkommene Sicherheit, da die Bezahlung nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) erfolgt. Bei Zahlung nach Ratenplan B ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der festgelegten Bauabschnitte fällig werden. Nach jedem Baufortschritt wird die Ratenzahlung auf ein Treuhandkonto überwiesen und der Baufortschritt vom gerichtlich beeidigten Sachverständiger begutachtet. Sobald dieser nach seiner Prüfung die Freigabe erteilt, wird erst die Rate an den Bauträger ausbezahlt. Zu dieser angebotenen Immobilie stehen noch vier weitere Reihenhäuser mit jeweils zwei Geschossen zum Verkauf: > Haus 1 – ca. 114,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 54,49 m<sup>2</sup> Terrasse – ca. 208,12 m<sup>2</sup> Eigengarten > Haus 2 – ca. 123,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 73,85 m<sup>2</sup> Terrassen – ca. 272,74 m<sup>2</sup> Eigengarten > Haus 4 – ca. 105,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 69,18 m<sup>2</sup> Terrassen – ca. 246,94 m<sup>2</sup> Eigengarten > Haus 6 – ca. 114,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 71,07 m<sup>2</sup> Terrassen – ca. 260,73 m<sup>2</sup> Eigengarten Diese Immobilie liegt sehr zentral und dennoch ruhig

am Stadtrand. In ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Wolfsberg mit seiner perfekten Infrastruktur. Fußläufig erreichen Sie unter anderem in wenigen Minuten einen Supermarkt, das Landeskrankenhaus, das Bundesschulzentrum, das Freibad, das Kino und das WAC Fußballstadion. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein. Auch die Bus- und Zugarbindungen ganz in der Nähe Ihres künftigen Domizils sorgen für Flexibilität. Die Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe liegt nur ca. 13 Kilometer entfernt. In der näheren Umgebung mit ihrer herrlichen Naturlandschaft bieten sich Ihnen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen und Golfen. In rund 5 Autominuten gelangen Sie zur Auffahrt der Südautobahn, von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie den wunderschönen Wörthersee und in ca. 45 Minuten Graz. Sichern Sie sich jetzt Ihre moderne Doppelhaushälfte in Wolfsberg und genießen Sie den Komfort und die Lebensqualität, die diese einzigartigen Immobilien bieten. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume behilflich zu sein und Sie umfassend zu beraten. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell und einfach Finanzierungsvorschläge erhalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Der Kauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 46.0 kW  
mebedah/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Faktor 0.63

Gesamt

energie

effizienz

: