

**Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten in ruhiger,
zentraler Lage in Wolfsberg**



Terrasse samt Eingang

Objektnummer: 3754_717

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinbergweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	ca. 1949
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	53,59 m ²
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

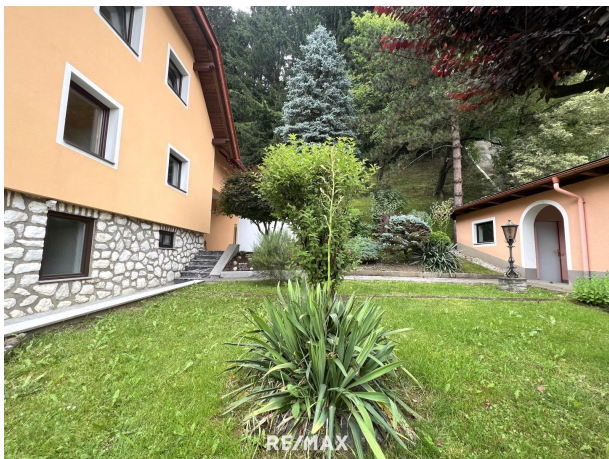
Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends 2
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96













Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten in ruhiger, zentraler Lage in Wolfsberg

Willkommen in Ihrem künftigen Zuhause, einem gemütlichen, ca. 1949 in Ziegelmassivbauweise erbauten Ein-/Mehrfamilienhaus, das ca. 1995 durch einen Zubau erweitert wurde. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 143 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 987 m². Die Immobilie schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: • Diele - ca. 8,4 m² • Koch-/Essbereich - ca. 13 m² • Wohnbereich - ca. 13 m² • Zimmer 1 - ca. 14 m² • Zimmer 2 - ca. 12 m² • Badezimmer - ca. 6,2 m² • WC - ca. 1,4 m² Obergeschoss: • Diele - ca. 8 m² • Koch-/Essbereich - ca. 11 m² • Wohnbereich - ca. 12 m² • Zimmer - ca. 13,5 m² • Zimmer - ca. 12,1 m² • Zimmer - ca. 11 m² • Badezimmer - ca. 6 m² • WC - ca. 1,4 m²

Die Liegenschaft ist so konzipiert, dass zwei getrennte Wohneinheiten möglich sind, da beide Etagen über jeweils einen Raum mit eigenen Küchenanschlüssen sowie ein separates Badezimmer und WC verfügen. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich noch drei Zimmer im Obergeschoss erwarten Sie vier Zimmer. Eine großzügige, ca. 30 m² große Terrasse sowie der schöne Garten bieten reichlich Platz zum Entspannen und Genießen in der Natur. Der Garten, der liebevoll gestaltet und mit Bäumen, Sträuchern und Blumen bepflanzt ist, schafft eine idyllische Atmosphäre am Waldrand. Ausreichend Stauraum finden Sie im Dachboden und im Keller des Hauses. Vom Keller aus gibt es einen Ausgang in den Garten. Ein überdachter Carport bietet Platz für zwei PKW und verfügt zusätzlich über einen verschließbaren Lagerraum. Das Haus bedarf innen teilweise einer Renovierung und schafft die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. **Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund.** Die Immobilie wurde laufend saniert. Ca. 1994 erfolgte die Erneuerung des Daches, einschließlich des Kaltdachs, 2018 wurde ein Vollwärmeschutz mit 10 cm Stärke an der Fassade angebracht, 2019 wurde das Haus an die Gas-Fernwärme angeschlossen, sodass es zentral über eine Gastherme beheizt wird. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde renoviert und bietet eine barrierefreie Dusche. Die Betriebskosten sind eine Annahme, da das Haus derzeit unbewohnt ist. Diese Immobilie liegt sehr zentral und dennoch ruhig am Stadtrand. In ca. 3 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Wolfsberg mit seiner perfekten Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte sind auch fußläufig ideal erreichbar, wodurch der Alltag bequem und stressfrei gestaltet werden kann. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein. Auch die Bus- und Zuganbindungen ganz in der Nähe Ihres künftigen Domizils sorgen für Flexibilität. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Haus in einer einzigartigen Lage kennenzulernen. Es erwartet Sie eine Immobilie mit viel Potenzial und einem charmanten Charakter. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Terminvereinbarungen jederzeit zur Verfügung! Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und

können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.