

# **Einfamilienhaus mit Potenzial samt großzügigem Grundstück in idyllischer Ruhelage**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_725**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorderwölch
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 Vorderwölch
Baujahr:	ca. 1964
Wohnfläche:	126,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	98,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

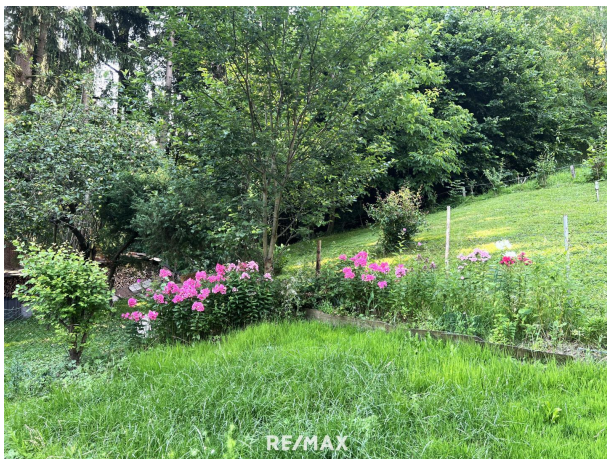


**Peter Dohr**

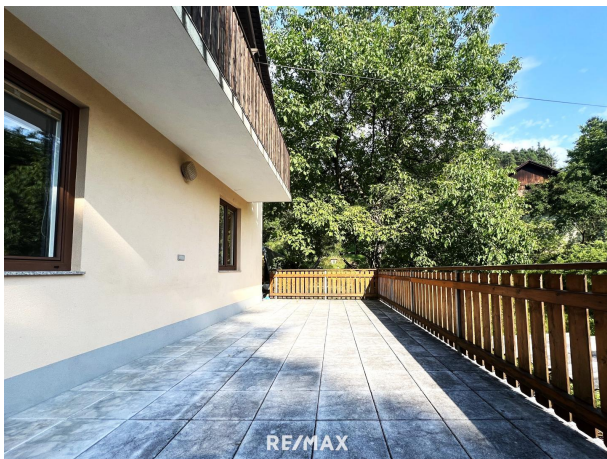
RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96

























RE/MAX



## Objektbeschreibung

### **Einfamilienhaus mit Potenzial samt großzügigem Grundstück in idyllischer Ruhelage**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen, ruhigen Lage, perfekt für Familien und Naturliebhaber, abseits vom Stadtlärm, umgeben von Wäldern - ideal für Erholung und Entspannung. Umgeben von grüner Natur und mit nur einem Nachbarn in näherer Umgebung, bietet das Grundstück Ruhe und Privatsphäre. Die Seehöhe des Anwesens beträgt ca. 535 Meter. Eine eigene Quelle auf dem Grundstück gehört ebenfalls zur Liegenschaft. Das weitläufige, gepflegte Grundstück mit einer Größe von ca. 1.016 m<sup>2</sup> ist mit Bäumen, Sträuchern und Blumen liebevoll bepflanzt. Das Haus wurde ca. 1964 erbaut und erstreckt sich über zwei Etagen. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, die sich mit ca. 69 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und mit ca. 57 m<sup>2</sup> auf das Obergeschoss aufteilt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Vorraum, ein Koch-/Essbereich, zwei weitere Zimmer, ein Abstellraum, ein Badezimmer samt kleiner Sitzbadewanne sowie ein separates WC. Im Obergeschoss gibt es drei Zimmer, einen Lager-/Abstellraum und ein Badezimmer samt Dusche. Zwei der Räume (ein Zimmer sowie ein Lager-/Abstellraum) im Obergeschoss müssen noch fertiggestellt werden. Die große Terrasse mit ca. 20,48 m<sup>2</sup> und der Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> laden zum Verweilen sowie Genießen ein und bieten einen schönen Ausblick auf die umliegende Naturlandschaft. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Keller mit ca. 98 m<sup>2</sup> sowie über einen großzügigen Dachboden, die viel Stauraum schaffen. Das überdachte Carport bietet eine praktische Abstellmöglichkeit für Ihren PKW. Die zentrale Holz-Heizungsanlage wurde ca. 1991 eingebaut, die Fenster ca. 1997 erneuert und ca. 2002 wurde teilweise ein Vollwärmeschutz angebracht. Das Haus kann bei Bedarf ideal renoviert und modernisiert werden, sodass Sie Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen können. Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund. Die nahe gelegene Bezirkshauptstadt Wolfsberg ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine malerische Altstadt. Hier finden Sie Schulen, Kindergärten, ein Bundesschulzentrum für Höhere Schulen, ein Freibad, ein Kino, das Landeskrankenhaus sowie eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Skifahren und Golfen. Die Auffahrt zur Südautobahn befindet sich etwa 1,5 km von der Liegenschaft entfernt, dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt Klagenfurt in ca. 45 Minuten und an Graz, die zweitgrößte Stadt Österreichs, in ca. einer Stunde. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie dieses gemütliche Haus nach Ihren Wünschen! 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 % Grundbuchseintragungsg Gebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3



% vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend,  
Zwischenverwertung vorbehalten.