

## **Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Teich in begehrter Lage in Wolfsberg/St. Johann**



Titelfoto

**Objektnummer: 3754\_745**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Patriaweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	ca. 2006
Wohnfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	525.000,00 €
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



















## Objektbeschreibung

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Teich in begehrter Lage** Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in Top-Lage am Silberberg in St. Johann, einer der begehrtesten Wohngegenden in Wolfsberg. Die perfekte und modern ausgestattete Doppelhaushälfte wurde ca. 2006 errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup>. Das ca. 458 m<sup>2</sup> große Grundstück sowie der herrliche Garten mit Schwimmteich und Loungebereich runden das Angebot ab. Das Haus ist ein wahres Juwel für all jene, die das Besondere suchen und perfekte Wohnqualität genießen möchten. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt: Erdgeschoss: • Windfang – ca. 2,40 m<sup>2</sup> • Diele – ca. 5,95 m<sup>2</sup> • Küche – ca. 12,02 m<sup>2</sup> • Essbereich – ca. 14,06 m<sup>2</sup> • Wohnbereich – ca. 20,77 m<sup>2</sup> • Gang – ca. 4,53 m<sup>2</sup> • WC – ca. 2,70 m<sup>2</sup> Obergeschoss: • Gang – ca. 2,11 m<sup>2</sup> • Flur – ca. 2,90 m<sup>2</sup> • Zimmer 1 samt begehbarem Schrankraum – ca. 23,06 m<sup>2</sup> • Zimmer 2 – ca. 12,37 m<sup>2</sup> • Zimmer 3 – ca. 11,13 m<sup>2</sup> • Badezimmer – ca. 7,73 m<sup>2</sup> • WC – ca. 2,11 m<sup>2</sup> Vom ersten Moment an überzeugt die Immobilie durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die durch große Fensterflächen eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Der offen gestaltete Koch-/Wohn-/ Essbereich bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und zum traumhaft angelegten Garten. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie auf dem Balkon von ca. 13 m<sup>2</sup> den Blick über die malerische Umgebung und die umliegende Bergwelt genießen können. Der Keller mit seinen ca. 70 m<sup>2</sup> ist beheizt und bietet unter anderem eine moderne Waschküche sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbyräume oder Sauna/Wellnessbereich. Ein absolutes Highlight dieses schönen Domizils ist der äußerst gepflegte Außenbereich. Der Garten selbst ist ein echtes Refugium und bietet Ihnen eine Outdoor-Wohlfühloase. Liebevoll und geschmackvoll angelegt, mit Sträuchern gestaltet, erwartet Sie hier ein idyllischer Teich. Ein gemütlicher Loungebereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Außendusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup> schafft weiteren Stauraum. Der Carport mit zusätzlichem Lagerraum ist ca. 40 m<sup>2</sup> groß und bietet Platz für zwei bis drei Fahrzeuge. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung/Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich sorgt ein stilvoller Holzofen im Wohnzimmer für wohlige Wärme und gemütliche Abende. Die Fenster sind teilweise mit Raffstores und/oder Rollläden sowie Insektenschutzgittern ausgestattet. Ein Vollwärmeschutz mit ca. 10 cm ist an der Außenfassade angebracht und das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt. Das Haus punktet außerdem mit seiner schönen Lage, sie 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 und das Kino. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein. Auch die Bus- und Zugverbindungen ganz in der Nähe Ihrer künftigen Immobilie 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. Häuser in dieser exklusiven Wohnlage sind eine absolute Seltenheit – hier bietet sich Ihnen eine einmalige Gelegenheit. Dieses wunderschöne Anwesen lässt keine Wünsche offen. Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum im Paradies Kärntens, dem Lavanttal. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. 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. Energieausweis in Arbeit. Für weitere Informationen 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.