

**Ihr neues Zuhause in St. Paul: Modernes  
ELK-Einfamilienhaus mit schönem Garten und Standpool**



Titelfoto

**Objektnummer: 3754\_746**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hundsdorf
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9470 St. Paul im Lavanttal
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	119,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

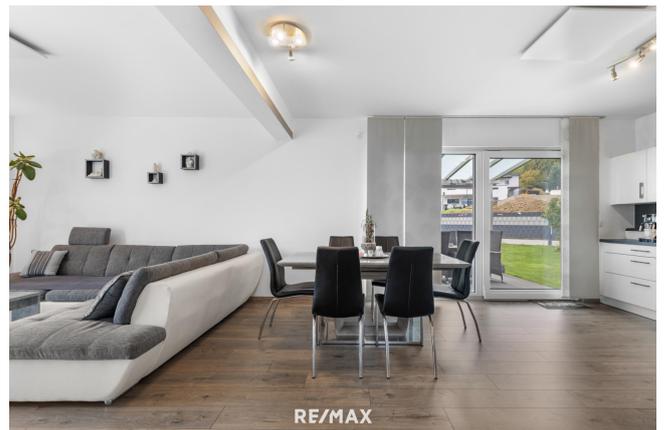
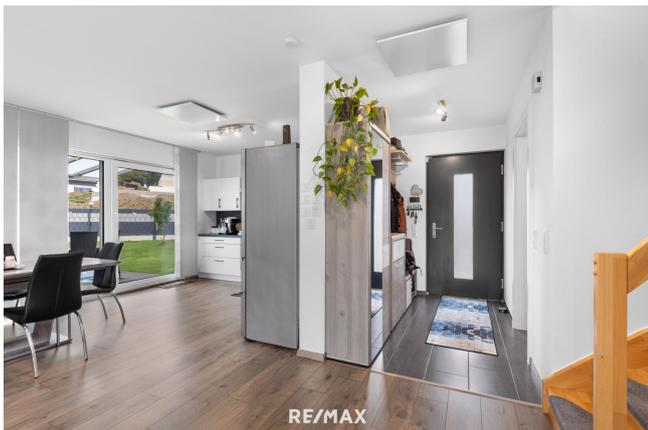
3.60 %

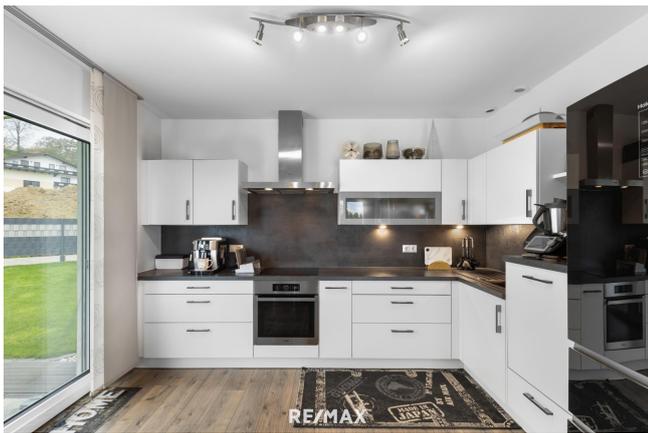
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

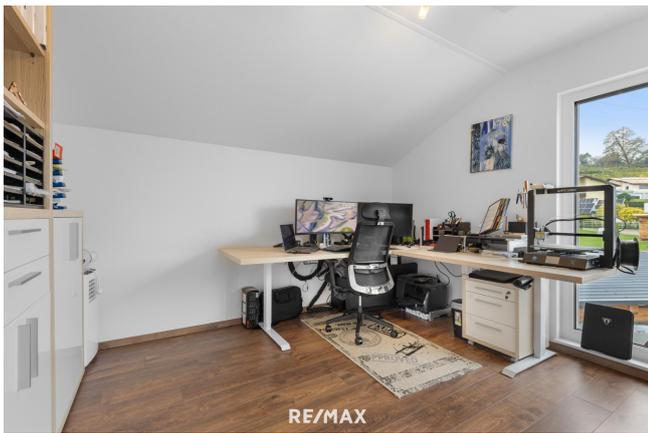
RE/MAX Friends 2  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt



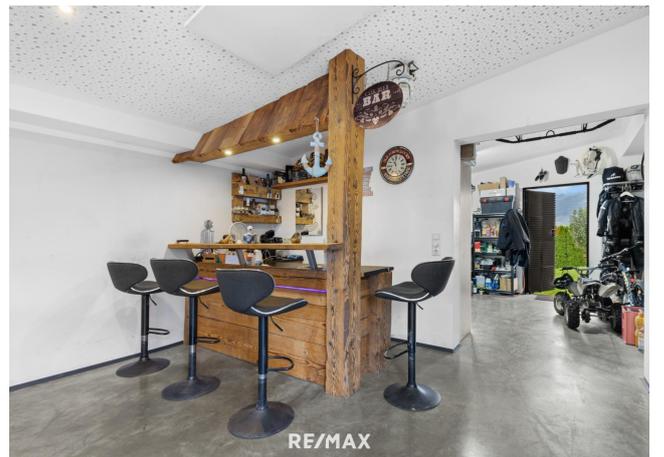
















## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause in St. Paul: Modernes ELK-Einfamilienhaus mit schönem Garten und Standpool** Dieses freundliche ELK-Haus vom Typ „Easy Living 121“ wurde ca. 2018 errichtet, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort und überzeugt durch ein großzügiges Raumkonzept. Es liegt in der idyllischen Umgebung von St. Paul im Lavanttal, mit einem herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge. Das ca. 1.036 m<sup>2</sup> große Grundstück ist sehr gepflegt und umfasst neben einem Standpool auch eine Gartenhütte. Der schöne Garten sowie die ca. 30 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse bieten ausreichend Platz für Entspannung und Aktivitäten im Freien. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: > Diele – ca. 4,16 m<sup>2</sup> > Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 36,60 m<sup>2</sup> > Zimmer – ca. 11,25 m<sup>2</sup> > WC – ca. 4,32 m<sup>2</sup> > Treppe – ca. 3,60 m<sup>2</sup> Obergeschoss: > Zimmer – ca. 17,44 m<sup>2</sup> > Zimmer – ca. 13,37 m<sup>2</sup> > Zimmer – ca. 13,10 m<sup>2</sup> > Galerie – ca. 3,68 m<sup>2</sup> > Badezimmer – ca. 8,54 m<sup>2</sup> > Treppe – ca. 3,44 m<sup>2</sup> Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale, geräumige Koch-/Wohn-/Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer. Von dort aus gelangen Sie ebenso in den Garten. Dieses Zimmer könnte bei Bedarf auch mit dem Koch-/Wohn-/Essbereich verbunden werden, um diesen zu vergrößern. Im WC trennt eine Schiebewand den angrenzenden Technik-/Wäscheraum ab. Im Obergeschoss erwarten Sie drei individuell nutzbare Zimmer. Auch das moderne Badezimmer ist komfortabel gestaltet und bietet neben einer Badewanne und einer Dusche auch ein Doppelwaschbecken sowie einen Handtuchtrockner. Zu den Besonderheiten zählt ein beheizter Kellerersatzraum mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, der auch über Starkstrom verfügt und derzeit als Werkstatt, Partyraum, Garage für Motorräder und für zusätzlichen Stauraum genutzt wird. Der Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge auf einer Fläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Eine weitere Lagermöglichkeit schafft der Dachboden. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung in Kombination mit den Infrarot-Paneelen zur Beheizung. Jeder Raum verfügt über eine separate Steuerung für die Paneele und kann dadurch gezielt und effizient gesteuert werden. Die Verrohrung für die Installation einer Photovoltaikanlage ist bereits vorbereitet. In den angeführten Betriebskosten sind Heizung, Lüftung, Kühlung, Infrarot, Gemeindeabgaben, Versicherung und Haushaltsstrom enthalten. Die durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. An den Fenstern sind elektrische Rollläden angebracht. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Das Haus kann komplett möbliert übernommen werden, mit Ausnahme von Betten, Büromöbeln, elektrischen/technischen Geräten und persönlichen Gegenständen. Der Bahnhof Lavanttal mit Anbindung an die Koralmbahn ist ca. 3 Autominuten entfernt. Mit der Koralmbahn gelangen Sie in nur ca. 22 Minuten nach Klagenfurt und nach der Fertigstellung ca. Ende 2025 erreichen Sie in ca. 36 Minuten Graz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 500 Meter von Ihrem künftigen Zuhause entfernt. Nach St. Paul samt guter Infrastruktur gelangen Sie in ca. 3 Minuten. Dort finden Sie unter anderem Supermärkte, Drogeriemarkt, Restaurant, Konditorei, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie das Stiftsgymnasium. Wolfsberg erreichen Sie mit dem Auto in etwa 15 Minuten, die Autobahnauffahrt in ca. 7 Minuten. Über die Südautobahn benötigen Sie ca. 35 Minuten nach

Klagenfurt und ca. 1 Stunde nach Graz. Dieses Haus ist perfekt für alle, die einen modernen Lebensstil mit einem hohen Maß an Komfort in einer schönen Umgebung suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! 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. Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 29.4

Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamt 0.7

Energieeffizienz

Klasse:

Faktor A+

Gesamtenergieeffizienz: