

Gemütliches Einfamilienhaus mit Potenzial Nähe Bad St. Leonhard



Titelfoto

Objektnummer: 3754_815

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kliening
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
Baujahr:	ca. 1982
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

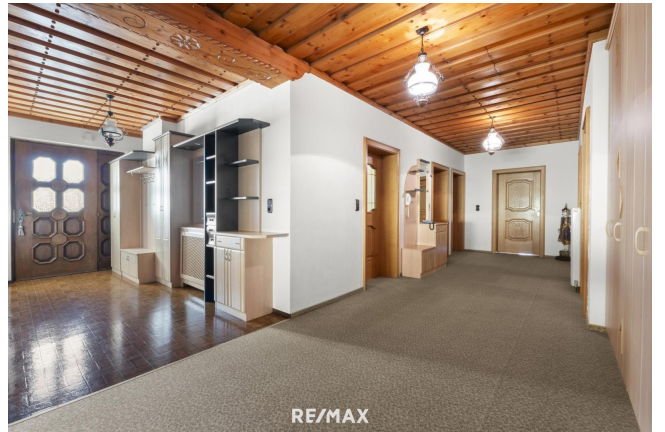
3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg















Objektbeschreibung

Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial in ruhiger Wohnlage Nähe Bad St. Leonhard

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde ca. 1982 in solider Bauweise mit Ytong-Ziegeln errichtet. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung und bietet eine Grundstücksfläche von ca. 855 m² und mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² auf einer Ebene ein behagliches Zuhause mit viel Potenzial. Das gepflegte Grundstück lädt dazu ein, den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu gestalten und das Wohnen im Grünen zu genießen. Durch eine gute Bausubstanz bietet sich Ihnen die Möglichkeit, mit einigen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen eine schöne Immobilie zu schaffen.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum – ca. 24,02 m²
- Küche – ca. 7,98 m²
- Esszimmer – ca. 8,74 m²
- Wohnzimmer – ca. 24,34 m²
- Zimmer – ca. 16,76 m²
- Zimmer – ca. 13,80 m²
- Zimmer – ca. 12,29 m²
- Abstellraum – ca. 1,90 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche – ca. 7,50 m²
- WC – ca. 2,87 m²

Genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden im herrlichen Garten, der mit Ziersträuchern und einem dekorativen Stein-/Zierbrunnen (mit Pumpe) gestaltet ist. Zusätzlichen Freiraum schafft eine ca. 10,75 m² große, überdachte Terrasse, auf die Sie direkt vom Wohnzimmer aus gelangen.

Für wohlige Wärme sorgt neben der ca. 2006 neu eingebauten Pelletsheizung auch ein traditioneller, schöner Holzofen im Wohnzimmer. Im Vorraum (teilweise) und im Badezimmer gibt es zusätzlich eine Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Es besteht auch die Möglichkeit die Warmwasseraufbereitung mit der Pelletsheizung zusammenzuschließen. SAT-TV ist ebenso wie Telefon und Internet-Fixanschluss vorhanden. An den 2-fach-verglasten Fenstern sind Holzbalken angebracht, während das große Fenster im Wohnzimmer mit einer elektrischen Jalousie ausgestattet ist.

Besonders praktisch ist der großzügige Keller mit ca. 120 m², der nicht nur von innen, sondern auch über einen separaten Außenzugang vom Garten aus erreichbar ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Durch den vorhandenen Kraftstrom bietet sich auch die Option für eine Werkstatt oder Hobbyräume. Ein Lagerraum mit einer Kapazität von rund 4,5

Tonnen Pellets, sichert eine effiziente Wärmeversorgung. Die zum Haus gehörende Garage mit elektrischem Rolltor bietet Platz für ein Fahrzeug, während weitere Stellplätze für drei Autos auf der gepflasterten Zufahrt zur Verfügung stehen.

Die Lage des Hauses verbindet idyllisches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar, während die Stadt Bad St. Leonhard mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und medizinischer Versorgung nur ca. drei Fahrminuten entfernt liegt. Mit der Region rund um das beliebte Winter- und Sommersportgebiet Klippitztl, die nur ca. 14 Fahrminuten von Ihrem zu Hause entfernt liegt, bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie wandern, Rad fahren und Ski fahren. Auch das Gesundheitsresort (Thermal-/Kurbad) lädt zum Erholen, Entspannen und Genießen ein. In ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie Wolfsberg - dort befindet sich das Bundesschulzentrum mit Höheren Schulen, das Landeskrankenhaus, ein Golfplatz, das Stadionbad/Freibad, ein Kino und Vieles mehr. Von der nur drei Fahrminuten entfernten Südautobahn-Auffahrt gelangt man in rund 30 Minuten nach Graz als auch in ca. 40 Minuten nach Klagenfurt.

Dieses Haus bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und kann mit kreativen Modernisierungen in ein echtes Wohlfühl-Zuhause verwandelt werden.

Überzeugen Sie sich persönlich vom Potenzial dieser Immobilie.

Besichtigungstermine finden ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung am 02.05. und 03.05. in der Zeit von 9 Uhr bis 16 Uhr statt.

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 hier 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.

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 Treuhanderschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben
gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei19
zw 4.5
är kW
me h/(
be m²
dara)
f:
KlaE
sse
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 1.7
kto 3
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaC
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee

ffizi
en
z: