

Kernsaniertes, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Kleinedling bei Wolfsberg



Titelbild

Objektnummer: 3754_818

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauerweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 Kleinedling
Baujahr:	ca. 1958
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	140,93 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	36,75 m²
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.60 %	

Ihr Ansprechpartner

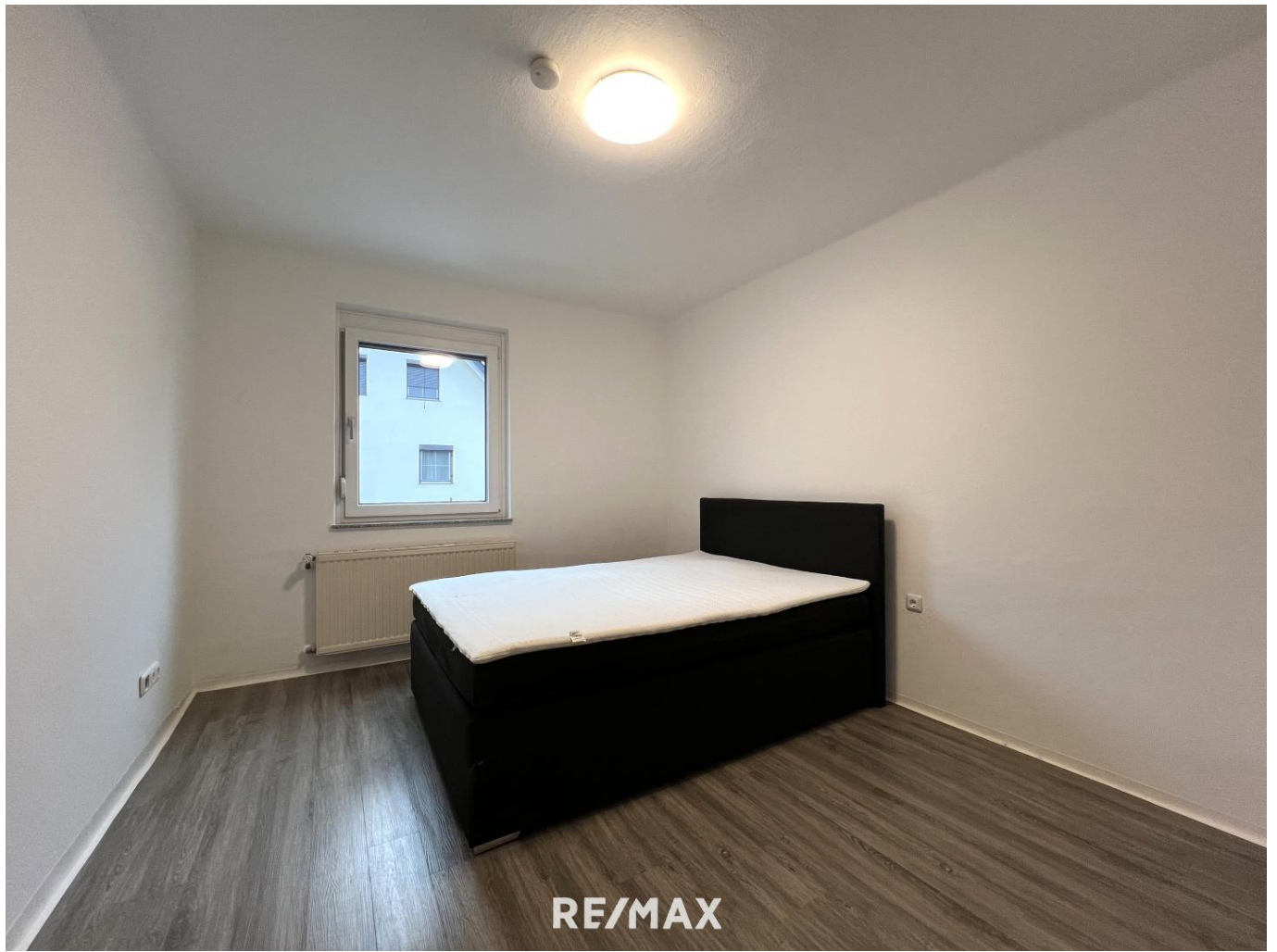


Werner Juri

RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

H +43 676 939 78 30













Objektbeschreibung

Kernsaniertes, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Kleinedling bei Wolfsberg

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in Kleinedling bei Wolfsberg und bietet eine Wohnfläche von ca. 140,93 m² und eine Grundstücksgröße von ca. 791 m². Mit zahlreichen Räumlichkeiten schafft diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Option für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine überdachte Terrasse mit einer Größe von ca. 32,55 m² und ein großzügiger Garten schaffen einen perfekten Erholungsbereich im Freien. 2019 wurde die Immobilie umfassend saniert und 2024 wurde ein Zu- und Umbau in Holzriegelbauweise vorgenommen.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorraum – ca. 8,62 m²
- Küche – ca. 12,67 m²
- Speisekammer/Abstellraum – ca. 2,74 m²
- Esszimmer – ca. 14,21 m²
- Wohnzimmer – ca. 13,92 m²
- Zimmer – ca. 12,29 m²
- Badezimmer mit WC und Dusche – ca. 2,87 m²

Obergeschoss:

- Vorraum – ca. 9,63 m²
- Zimmer – ca. 14,46 m²
- Zimmer – ca. 13,92 m²
- Zimmer – ca. 12,29 m²
- Zimmer – ca. 11,75 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche – ca. 7,44 m²
- WC – ca. 2,87 m²
- WC – ca. 1,25 m²

Fünf helle (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und zwei separate WCs sorgen für Komfort auf allen Ebenen. Die Küche, die Badezimmer sowie WCs sind modern ausgestattet.

Im Jahr 2019 wurde die Immobilie umfangreich saniert: Neue 3-fach-verglaste, hochwertige Fenster mit Alurahmen, Jalousien und Insektenschutz sowie neue Türen wurden eingebaut, neue Böden wurden in allen Räumen verlegt, ein Kaltdach wurde angebracht, thermische Sanierungen und Erneuerungen der Oberflächen wurden vorgenommen. Die Küche und die beiden Badezimmer wurden komplett neu möbliert. 2024 wurde eine neue Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe installiert – diese sorgt für eine effiziente Heiz- und Warmwasseraufbereitung. Am Dach wurde eine Photovoltaikanlage angebracht, die eine

nachhaltige Stromversorgung ermöglicht.

Ein teilunterkellierter Bereich bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Garage mit einer Größe von ca. 16 m², die aktuell als Hobbyraum genutzt wird, gehört ebenso zur Liegenschaft. Stellplätze am Grundstück schaffen ausreichend Parkmöglichkeiten.

Durch die zentrale Lage der Immobilie genießen Sie gemütliches Wohnen im Grünen mit Zentrumsnähe. Wolfsberg mit seiner sehr guten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung, öffentlicher Nahverkehr) ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Umgebung wie Wandern, Skifahren, Radfahren, Golfen und Vieles mehr, bieten perfekte Lebensqualität.

In nur ca. 3 Fahrminuten gelangen Sie zur Auffahrt der Südautobahn, von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten Klagenfurt mit dem wunderschönen Wörthersee und in ca. 55 Minuten Graz.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich vom Potenzial dieser Immobilie bei einer Besichtigung.

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.

Energieausweis wird nachgereicht.

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.