

## **Moderne, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und herrlicher Aussicht in St. Stefan**



Terrasse samt Ausblick

**Objektnummer: 3754\_841**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draxlweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Stefan
Baujahr:	ca. 2014
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	98,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	19,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

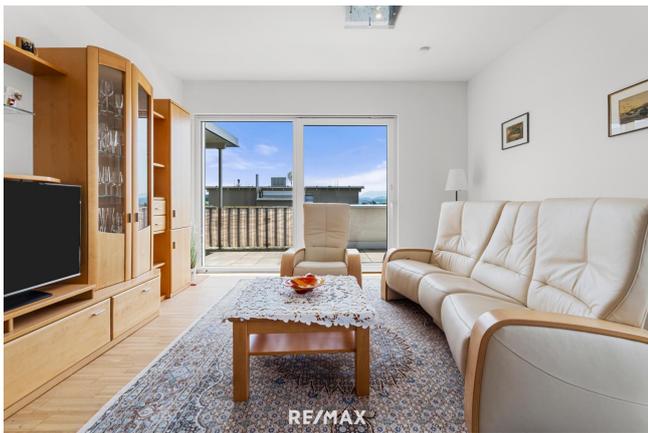
## Ihr Ansprechpartner



**Werner Juri**

RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg











## Objektbeschreibung

### **Moderne, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und herrlicher Aussicht in St. Stefan**

Über den Dächern von St. Stefan eröffnet sich ein Wohnerlebnis der besonderen Art: Die ca. 98 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem modernen, ca. 2014 erbauten Wohnhaus mit Flachdach, ohne Lift mit nur acht Parteien. Die Wohnung liegt im obersten Geschoss und erstreckt sich über die Gesamtfläche des Wohnhauses, hat keine direkten Nachbarn und schafft somit eine angenehme Privatsphäre. Das Highlight dieser modernen Wohnung mit sonniger Süd-Ausrichtung ist die ca. 46 m<sup>2</sup> große Terrasse – dort eröffnet sich ein herrliches Bergpanorama, mit Blick nach Osten auf die Koralpe und nach Westen auf die Saualpe.

Die Immobilie bietet helle Räume, einen eleganten Kochbereich mit hochwertiger Küche, einen komfortablen Wohn-/Essbereich, drei gemütliche (Schlaf-)Zimmer, ein elegantes Bad mit bodenebener Dusche, eine separate Toilette und einen Abstellraum. Direkten Zugang auf die Terrasse haben Sie von allen Zimmern, vom Badezimmer und vom Koch-/Wohn-/Essbereich aus.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Gang – ca. 9,72 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 10,01 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 2,58 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich – ca. 26,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 14,72 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 13,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 12,53 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 7,56 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 1,91 m<sup>2</sup>

Das Besondere dieser Immobilie ist die Terrasse, mit einem teilüberdachten Bereich – ein perfekter Rückzugsort. Hier genießen Sie Sonnenaufgänge und laue Sommernächte mit einem herrlichen Ausblick.

Die Wohnung kann auf Wunsch und nach Absprache gegen Aufzahlung auch möbliert übernommen werden.

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett, im Badezimmer und WC mit Fliesen gestaltet. Die Fenster sind dreifach verglast und mit Außenjalousien, die auch elektrisch zu programmieren sind, ausgestattet. Beheizt wird das Objekt mittels Pellet-Zentralheizung. Die Temperatur kann in den einzelnen Räumen mit Raumthermostaten geregelt werden.

Zwei Carport-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sind bereits im

Kaufpreis enthalten. Für zusätzlichen Stauraum steht ein ca. 19,45 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist sehr zentral: In ca. 2-3 Minuten erreicht man Supermarkt, Arzt, Bank, Schulen und Kindergarten und in ca. 4 Minuten die Südbahn – von dort aus gelangen Sie in ca. 35 Fahrminuten nach Klagenfurt und in ca. 50 Minuten nach Graz.

Nur ca. 5 Minuten entfernt befindet sich das Zentrum von Wolfsberg mit seiner sehr guten Infrastruktur. Wolfsberg bietet einige Supermärkte, Landeskrankenhaus, Bundesschulzentrum, Freibad und 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.

Diese besondere Immobilie bietet Ihnen ein behagliches Zuhause – hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser besonderen Wohnmöglichkeit!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser 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 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:

Hei34.  
zw 0 k  
är Wh  
me/(m  
be <sup>2</sup>a)  
dar  
f:  
KlaB  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 0.6  
kto 3  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaA+  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: