

**Willkommen zu Hause! Gepflegtes Einfamilienhaus mit
liebevoll angelegtem Garten**



Außenansicht Süd

Objektnummer: 0015000964
Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Stefan
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

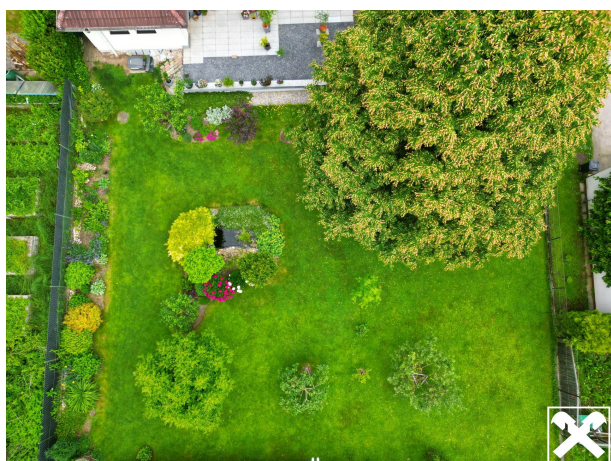


Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH
Hauptstraße 82
9871 Seeboden

T +43476257743100
H +43 664 450 68 40



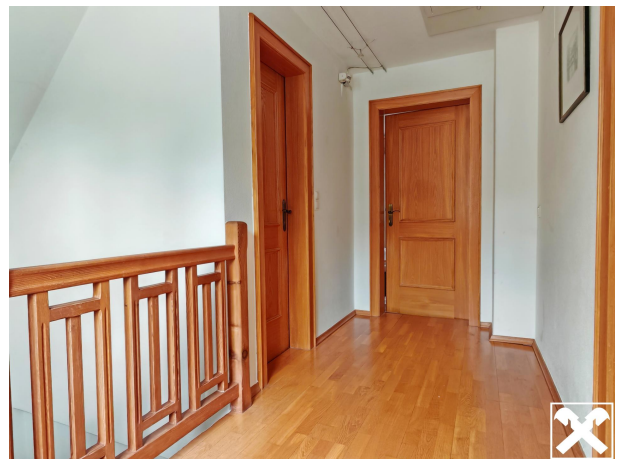
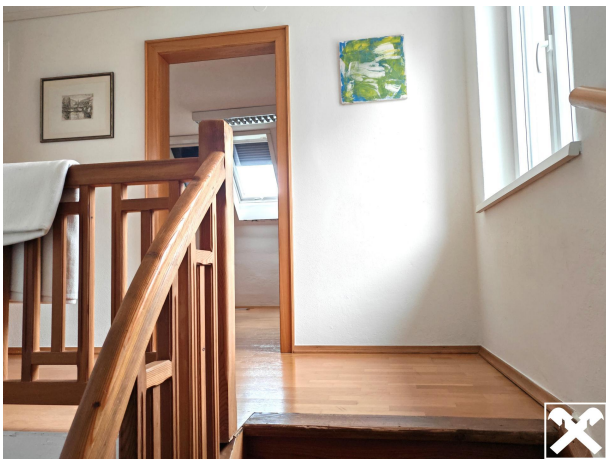








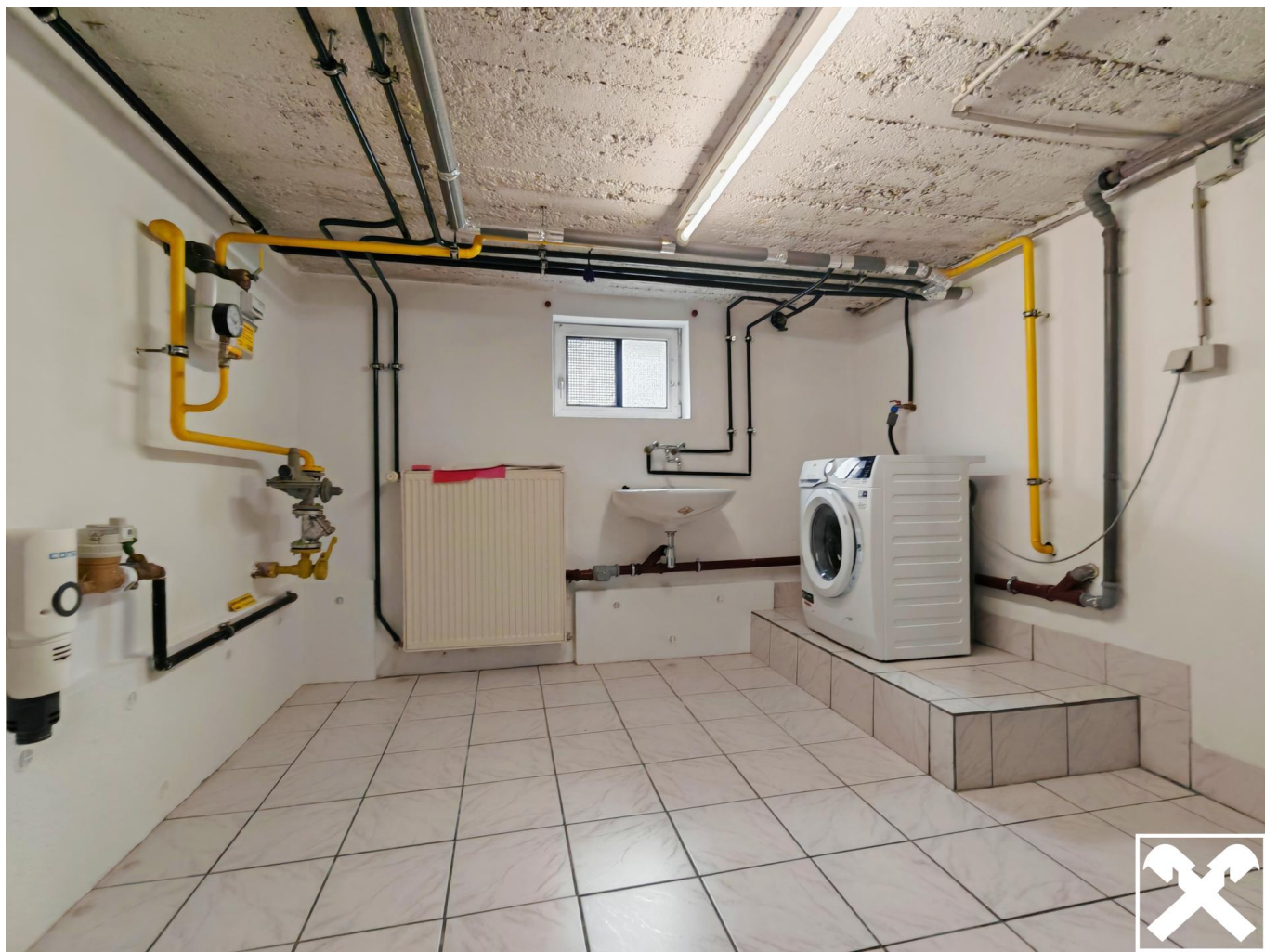












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie sich vom ersten Moment an zuhause fühlen werden. Eingebettet in eine nette Wohngegend in St. Stefan, erwartet Sie ein *laufend saniertes Haus*, das mit durchdachter Raumaufteilung und einem *liebevoll angelegten Garten* überzeugt.

Der Garten ist mit altem *Baumbestand*, *Ziersträuchern* und einem *Biotop* ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Ob beim Frühstück auf der großen, *südlich ausgerichteten Terrasse*, beim Spielen mit den Kindern oder beim Entspannen nach einem langen Tag – hier genießen Sie die Natur in vollen Zügen!

Link zum Video:

<https://youtu.be/ZrGnjEvIAuc>

Einfamilienhaus (ca. 111 m² Wohnfläche):

Das Haus überzeugt mit einer angebauten *Garage* sowie einem *überdachten Eingangsbereich*. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Kellergeschoss (ca. 50 m² Nutzfläche):

Vorraum, Heizraum – mit einer **Gas-Zentralheizung**, Wirtschaftsraum, 2 Lagerräume – ideal für Vorräte, Hobbys oder als Werkstatt.

Erdgeschoss (ca. 56 m² Wohnfläche):

Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, Küche, offener Wohn- und Essbereich mit einem **stilvollen Kachelofen** – ein echter Blickfang und Garant für gemütliche Abende!

Dachgeschoss (ca. 55 m² Wohnfläche):

Vorraum, WC, 3 freundliche Schlafzimmer.

Ein *Balkon*, welcher über ein Schlafzimmer zugänglich ist, rundet das Angebot ab.

Ausstattung, die begeistert:

- Hochwertige Tischler Innentüren, die dem Haus eine warme, wohnliche Note verleihen.
- Praktische doppelverglaste Kunststoff-Aluminiumfenster mit Klappläden.
- Das Inventar kann nach Absprache übernommen werden.

Anschlüsse:

Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden. Ein Glasfaseranschluss ist möglich.

Highlights der Lage:

- *Gute Infrastruktur:* Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.
- *Anbindung:* St. Stefan ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vernetzt und die Autobahn ist in Kürze erreichbar.
- *Sportliche Aktivitäten:* Es gibt zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeitaktivitäten.
- *Familienfreundlichkeit:* Die Gemeinde bietet Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Spielplätze.
- *Wirtschaftliche Möglichkeiten:* St. Stefan bietet durch die gute Wirtschaftsstruktur vielfältige Jobmöglichkeiten.

Entfernungen:

- 100 m Bushaltestelle
- 1,1 km St. Stefan im Lavanttal Bahnhof
- 1,6 km Volks- und Mittelschule
- 2,7 km Autobahn
- 3,7 km Lavanttal Arena
- 4,4 km Wolfsberg Zentrum
- 13,9 km Koralpe
- 17,3 km Spitzelofen St. Georgen
- 28,2 km Großer Speikkogel
- 58,4 km Klagenfurt am Wörthersee Zentrum

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif. Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und

Absicherung!