

Großzügiges, gemütliches Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Weitblick in Wolfsberg



Titelbild

Objektnummer: 3754_903

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nestroyweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	ca. 1936
Wohnfläche:	173,50 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Stellplätze:	2
Keller:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.60 %	

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

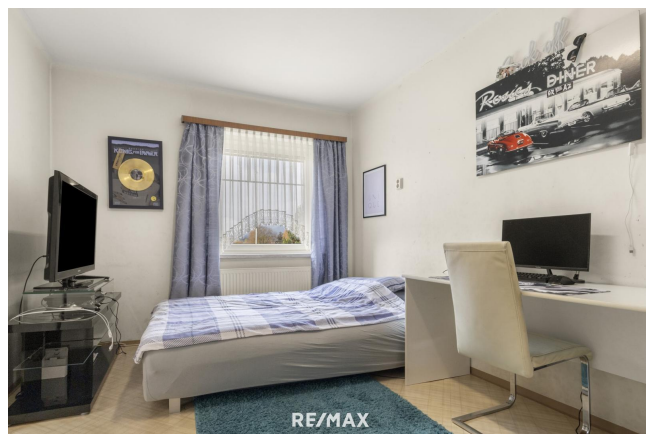
RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

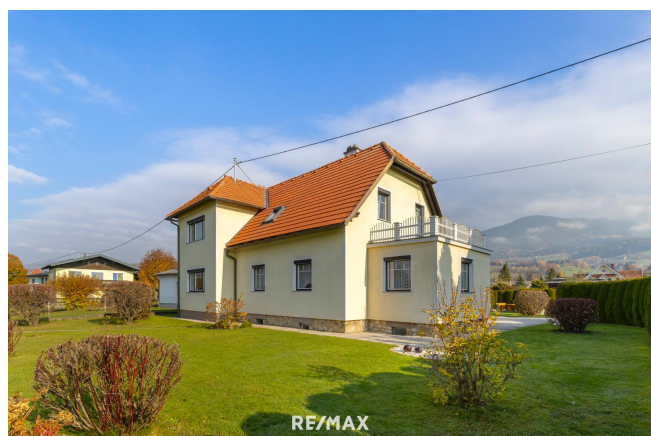
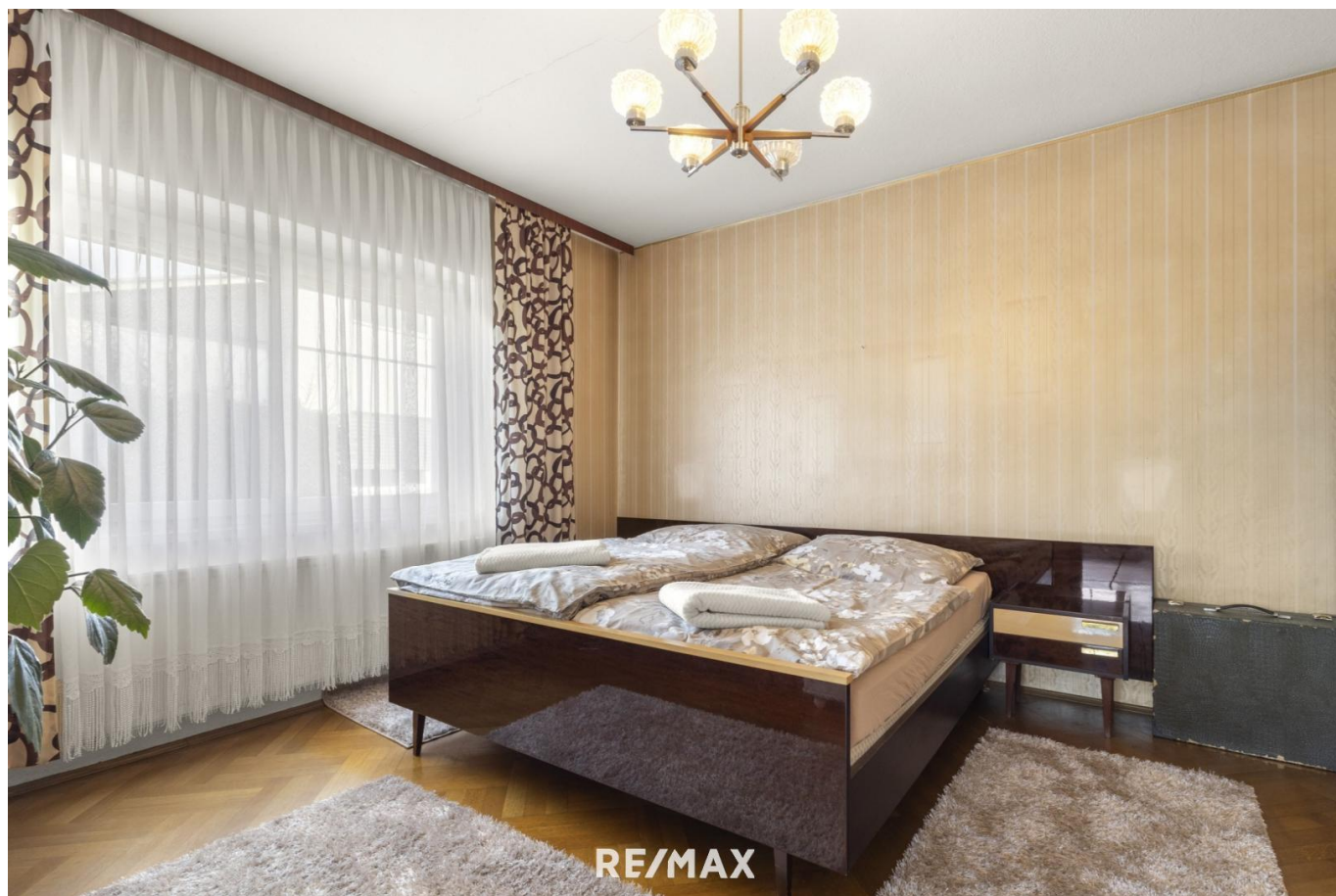
H +43 664 266 32 96















RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Großzügiges, gemütliches Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Weitblick in Wolfsberg

In zentraler Lage von Wolfsberg befindet sich dieses charmante, modern und gemütlich gestaltete Haus, das mit seinem außergewöhnlich gepflegten Garten, der flexiblen Nutzung mit zwei Wohneinheiten und seiner hervorragenden Anbindung überzeugt. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und im Laufe der Jahre umfassend saniert sowie modernisiert. Mit einer großzügigen Bezugsfläche von ca. 173,50 m² und einem idyllischen Grundstück mit ca. 1.497 m² bietet diese Immobilie viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Beziehbar ist das Haus ab 01.03.2026.

Bei den Sanierungsarbeiten wurden unter anderem das Dach erneuert, Fenster ausgetauscht und ein Vollwärmeschutz angebracht. Zudem ist die oberste Geschosdecke gedämmt und die Fenster sind 2-fach verglast. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Öl-Zentralheizung. Ein Anschluss an die Fernwärme ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss und bietet mit zwei Küchen, zwei Badezimmern und insgesamt sieben Zimmern flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnsitz oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier lassen sich viele Lebenskonzepte verwirklichen.

Das Innere des Hauses überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, gemütlicher Gestaltung und geschmackvoller Ausstattung und schafft eine warme, behagliche Wohnatmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an zuhause fühlen werden.

Eine ca. 35 m² große Doppelgarage mit automatischen Rolltoren, die ca. 1990 errichtet wurde, bietet Platz für Fahrzeuge und schafft Stauraum. Weiters gibt es einen Keller mit ca. 36 m². Zum Eingang des Hauses gelangen Sie über einen überdachten Windfang.

Der Garten ist das Herzstück dieser Immobilie: Ein wunderschöner, ebener und liebevoll gepflegter Außenbereich, der mit Thujen, Sträuchern, Blumen und einem prächtigen Kirschbaum gestaltet ist, schafft eine grüne Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein eigener Bereich mit einer gemütlichen Sitzgarnitur im Garten sowie eine große Terrasse mit herrlichem Blick auf die Koralpe bieten ideale Plätze zum Verweilen im Freien. Für Erfrischung in den Sommermonaten sorgt ein komfortabler Standpool. Ein Brunnen mit Brauchwasser (derzeit nicht in Betrieb) ist ebenfalls vorhanden. Weiters gibt es eine praktische Gartenbox, die als zusätzlicher Stauraum dient. Ein neuer, ca. 2024 installierter Rasenroboter, sorgt für stets gepflegte Rasenflächen auf dem vollständig eingezäunten Grundstück.

Die Lage des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt: Ein Supermarkt ist in nur ca. sieben Minuten zu Fuß oder in ca. einer Minute mit dem Auto erreichbar, St. Stefan mit seiner guten

Infrastruktur liegt etwa vier Fahrminuten entfernt, das Zentrum von Wolfsberg mit perfekter Infrastruktur nur rund fünf Minuten. In nur ca. drei Minuten gelangt man zur Auffahrt der Südautobahn – von dort erreicht man Klagenfurt in etwa 40 Minuten und Graz in rund 50 Minuten.

Diese Immobilie vereint modernen, großzügigen Wohnkomfort, Gemütlichkeit und ideale Lage mit einem traumhaften Garten, bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte und vermittelt zugleich ein unvergleichlich harmonisches Wohngefühl.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Traumimmobilie? 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 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 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

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei18
zw 0.0
är kW
me h/(
be m²
dar a)
f:
Kla E
sse

Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 2.5
kto 2
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaE
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z: