

**NEUER PREIS: Geräumiges Ein-/Mehrfamilienhaus mit  
schönem Garten in St. Andrä**



Haus samt Garten

**Objektnummer: 3754\_719**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgstall-St. Andrä
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 St. Andrä
Baujahr:	ca. 1986
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	209,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,58
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



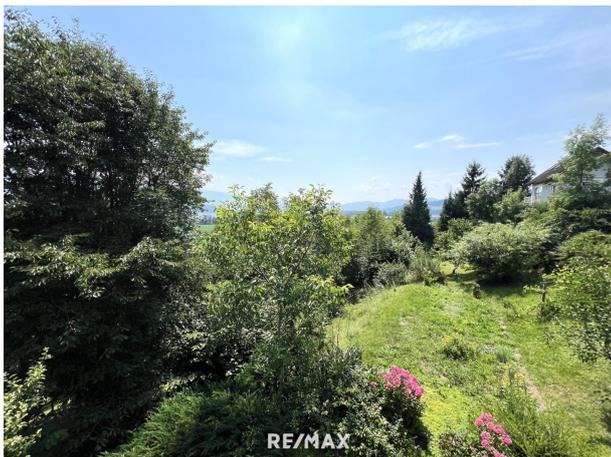
**Peter Dohr**

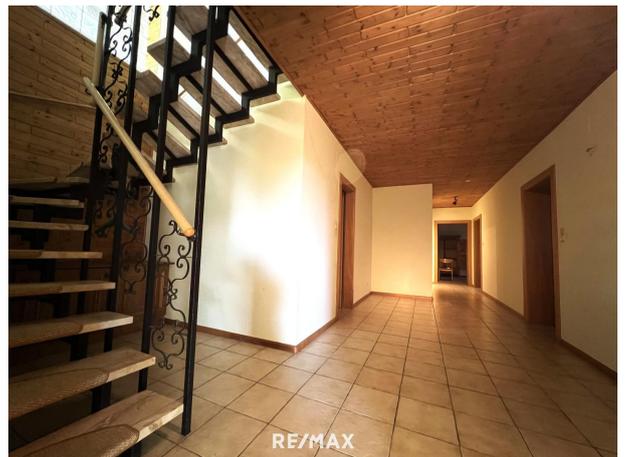
RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **NEUER PREIS: Geräumiges Ein-/Mehrfamilienhaus mit schönem Garten in St. Andrä**

Das großzügige Haus befindet sich in Burgstall in der Gemeinde St. Andrä, wurde ca. 1986 in solider Ziegelmassivbauweise errichtet, bietet eine Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 1453 m<sup>2</sup>. Mit 7 Zimmer eignet sich das Haus perfekt für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine einfache Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten.

### **Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund.**

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

#### Erdgeschoss:

- Windfang – ca. 3,8 m<sup>2</sup>
- Diele – ca. 12 m<sup>2</sup>
- Garderobe – ca. 3,2 m<sup>2</sup>
- Schrankraum – ca. 5,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 25,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 17,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 10,1 m<sup>2</sup>
- Küche/Essbereich – ca. 7,2 m<sup>2</sup>
- Speis – ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 7,8 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 2,2 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoss bietet die ca. 18,9 m<sup>2</sup> große Terrasse einen herrlichen Ausblick über das mittlere und untere Lavanttal bis hin zur Koralpe.

#### Untergeschoss:

- Vorraum – ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- Diele – ca. 14,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer - ca.17,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 10,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 25,5 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum – ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 7,8 m<sup>2</sup>
- Saunaraum – ca. 8,6 m<sup>2</sup>

Im Untergeschoss sind in einem der Zimmer bereits Anschlüsse für eine zweite Küche installiert. Die gemütliche Sauna im Keller des Hauses bietet durch das angenehme Ambiente den perfekten Ort zur Entspannung und Erholung. In diesem Geschoss befindet sich weiters ein Heizraum mit Pelletslager und ein ca. 16,8 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Zur wettergeschützten Terrasse und weiter in den Garten gelangen Sie ebenfalls vom Untergeschoss aus sowie auch über eine Außentreppe, die vom Haupteingang aus erreichbar ist.

Zudem bietet das Dachgeschoss mit ca. 80 m<sup>2</sup> eine Erweiterungsmöglichkeit für Hobbyräume und Lagerflächen.

Das Haus verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster mit manuell bedienbaren Rollos. Die Böden sind in den Vorräumen und Bädern gefliest, in den übrigen Zimmern finden Sie Parkett-, Teppich- oder Kunststoffböden. Die Heizung wurde ca. 2009 auf Pellets umgestellt (KWB Easyfire-Anlage). Der Glasfaseranschluss wurde 2023 installiert und wird bis Ende 2024 aktiviert.

Eine Garage und ein großer Einfahrtsbereich schaffen ausreichend Platz für Ihre PKWs.

In Burgstall genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum von St. Andrä, welches Sie in ca. 20 Minuten zu Fuß, in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad oder in ca. 2 Minuten mit dem Auto erreichen. Der Bahnhof Lavanttal mit Anbindung an die Koralmbahn ist weniger als 10 Minuten entfernt. Mit der Koralmbahn gelangen Sie in nur ca. 22 Minuten nach Klagenfurt und nach der Fertigstellung ca. Ende 2025 erreichen Sie in ca. 36 Minuten Graz. Wolfsberg erreichen Sie mit dem Auto in etwa 15 Minuten, die Autobahnauffahrt in weniger als 5 Minuten. Über die Südautobahn benötigen Sie ca. 35 Minuten nach Klagenfurt und ca. 1 Stunde nach Graz.

Diese Immobilie kombiniert großzügiges Wohnen mit atemberaubendem Ausblick und moderner Infrastruktur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

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.

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 Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei17

zw 3.5

är kW

me h/(

be m<sup>2</sup>

dar)

f:

KlaF

sse

Hei

zw

är

me

be

dar

f:

Fa 2.5

kto 8

r G

es

am

ten

erg

iee

ffizi

en

z:

KlaE

sse

Fa

kto

r G

es

am

ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: