

**360 TOUR / Geschmackvolles, multifunktionales
Innenstadtneubauhaus mit Garten in bester, zentraler Lage**



Objektnummer: 1039

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1990
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,20 m ²
Nutzfläche:	230,00 m ²
Verkaufsfläche:	39,90 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	156,00 m ²
Keller:	52,40 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	411,79 €
Heizkosten:	108,33 €
USt.:	21,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

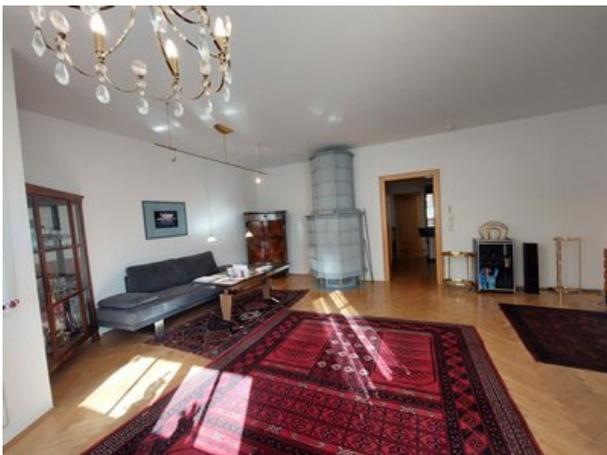
SCHIFFER Immobilien
Pötzleinsdorferstraße
1180 Wien

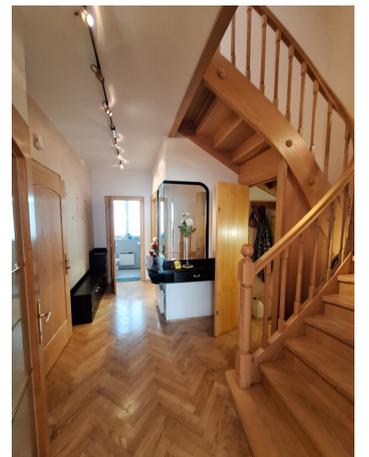
T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



ermin zur



















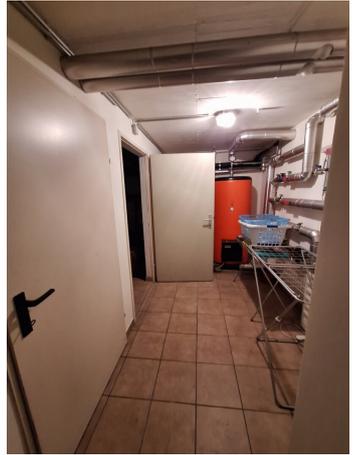




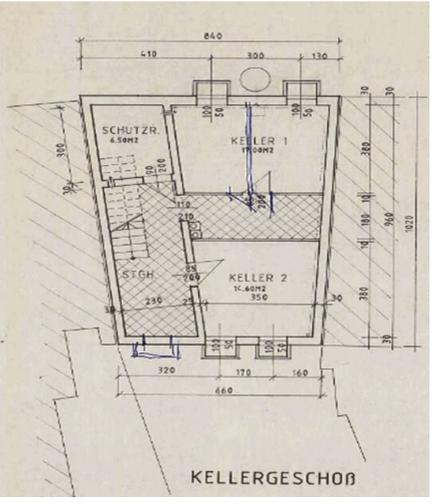
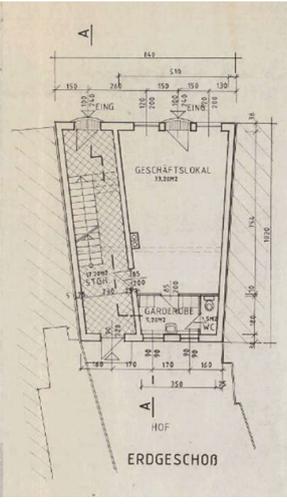
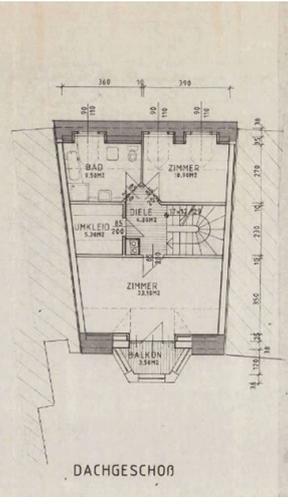
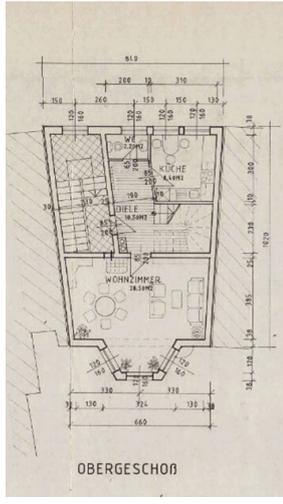




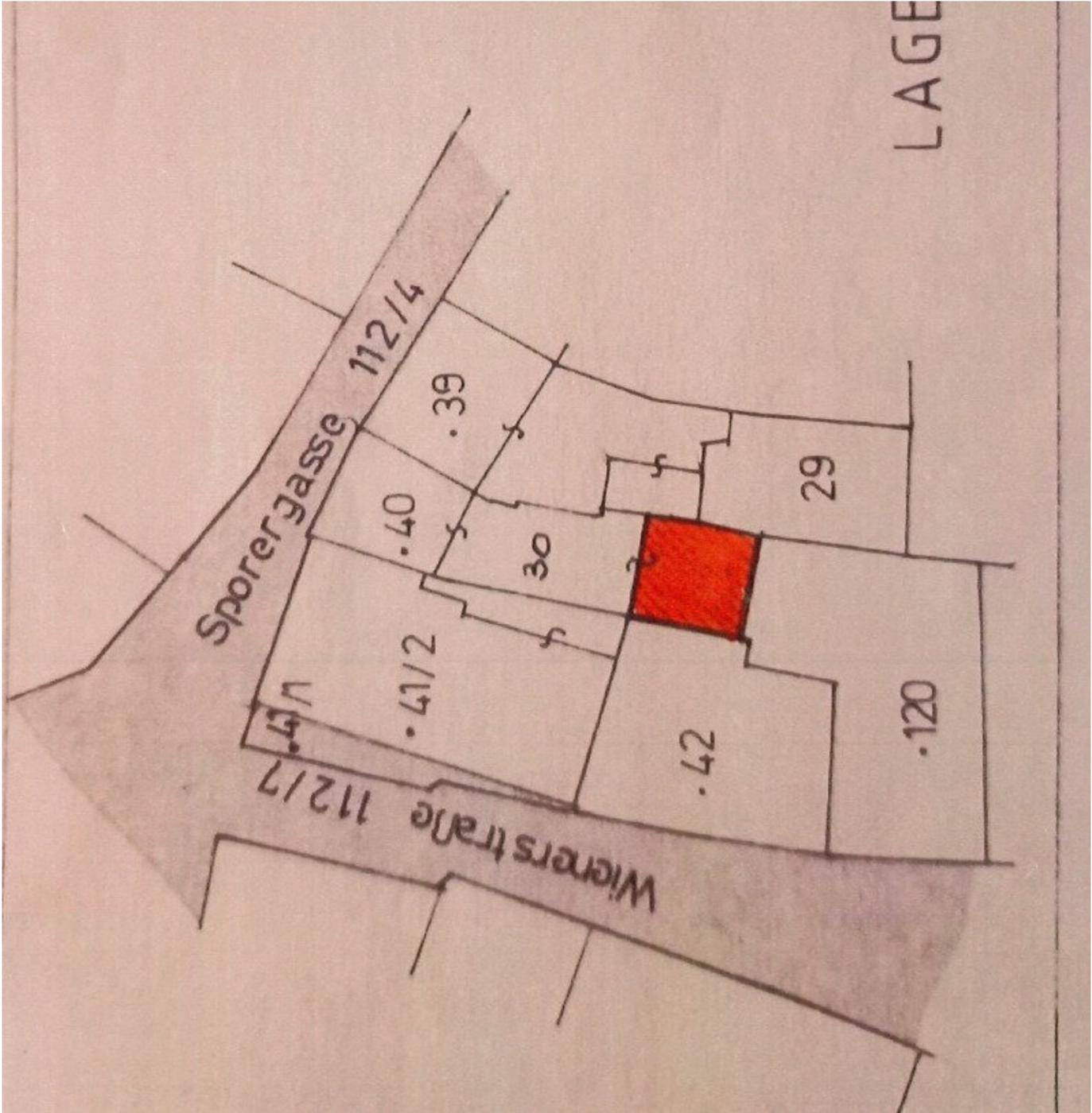


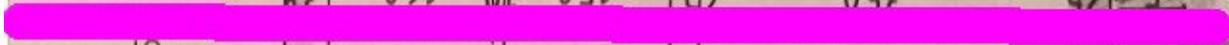






LAGE





Zubau Auf Grund Sporergasse 19

Objektbeschreibung

Geschmackvolles, multifunktionales Innenstadtneubauhaus mit Garten in bester, zentraler Lage - Nähe Wolfsberg / Zentrum

Zum Verkauf gelangt eine wirkliche Rarität - ein geschmackvolles, multivariabel nutzbares Innenstadtneubauhaus (1988/1990) mit Garten in bester, zentraler Lage - Nähe Wolfsberg / Zentrum

- Die Immobilie erstreckt sich über **4+1 Ebenen (KG, EG, OG, DG, DG2)**, verfügt über einen sehr gepflegten Innenhofgarten sowie einen sonnigen Balkon mit traumhafter Aussicht.
- Die Fassade ist stillvoll ausgeführt - die **Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche(KG, GL, EG, OG, DG, DG2) beträgt ca. 230m².**
- Im **Erdgeschoss** befindet sich ein derzeit vermietetes, **ca. 39,90m² großes Geschäftslokal** (der Vertrag wurde 2022 um drei Jahre verlängert) (€ 520.- Gesamtmiete inkl. BK und Ust.) - **diese Einheit** könnte einmal auch als **separate Wohnung oder Büro/Ordination** genutzt werden.
- Die **Wohneinheit im Obergeschoss / Dachgeschoss / DG2** (schöner ausgebauter Abstellraum mit Fenstern) wurde vom ursprünglichen Eigentümer selbst bewohnt, ist sehr gepflegt und ist bestandsfrei.
- Das **Objekt** besticht vor allem durch die **multivariable Nutzbarkeit** sowie die **beste Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage** (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Rathaus, Ärzte, Ärztezentrum, Shops, Cafés, Restaurants, Sparmarkt, etc. sind fußläufig erreichbar, Stadtkernlage, etc.) und eignet sich bestens zur Vermietung (Anlageobjekt) oder zu Eigennutzung.

- Ein Garagenplatz ist eventuell in der Nähe anmietbar.
- Beste öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung (Bus, Bahn, Bahnhofsnähe, Autobahn A2) ist ebenfalls gegeben.
- Strom-Akontozahlung derzeit: € 108,33 - verbrauchsabhängig lt. Verkäufer
- BK (brutto): derzeit (letzte Vorschreibung): € 411,79
- Unterlagen: GB-Auszug, BK-Vorschreibung, Servitutsvertrag, Stromkosten-Akonto, Bauaktunterlagen, etc. sind auf Wunsch verfügbar.
- GB-Stand: GFL: 231m² (Einschränkung, Gartenteil hinten, Servitut)

Raumaufteilung und Ausstattung:

Gesamtwohn- bzw. Nutzflächen:

- **OG:** ca.49,6 m² WFL
- **DG:** ca. 53,6m² WFL
- **DG2:** ca. 20m² NFL (sehr schöner, in Tischlerqualität ausgebauter, Abstellraum mit Dachflächenfenster)
- **EG:** 52,4m² NFL = Geschäftslokal, Treppenhaus
- **KG:** ca. 52,4m² NFL

- **Gesamtnutzfläche: (GL, KG, EG, OG, DG, DG2): ca. 230m²**

KG:

- 3 Kellerräume
- Stiege / Abgang
- Vorraum
- 1 Technikraum
- teilweise mit Fenster

EG:

- Eingang
- Geschäftslokal, Schaufenster, derzeit vermietet, ca. 39,90 m², mit Zugang zur Straße und ins Stiegenhaus, WC
- Abgang in den Keller
- Aufgang ins OG
- Durchgang (am Ende des Gartens) in den Garten (vom vis-a-vis Haus darf der hinterste Teil des Gartens als Zugang genutzt werden)
- Ca. 50m² der Liegenschaft (Bildhintergrund Garten) sind vom Apothekengebäude überbaut (es handelte sich um eine Familienliegenschaft, die vor Jahrzehnten geteilt

wurde) - hierzu liegt ein Servitutsvertrag auf, der auch ins GB intabuliert wird.

- gepflegter, ebener Garten

OG:

- Stiegenhaus
- von außen beheizbarer Kachelofen
- Eingang
- Diele
- helle Küche (Fenster, E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Ceranfeld, Eiskasten)
- Wohnzimmer mit elegantem Erker, Kachelofen
- Aufgang ins DG (Tischlertreppe)
- WC mit Handwaschbecken, Fenster
- Einbauten und Treppe in Tischlerqualität

DG:

- Schlafzimmer mit Balkon, Garten-, Grün- und Fernblick
- Zimmer

- begehbare Garderobe
- Badezimmer mit WC (Handwaschbecken, Wanne, Dusche, Bidet, Waschmaschinenanschluss)
- Aufgang in den ausgebauten Spitzboden
- Einbauten und Treppe in Tischlerqualität

DG2: (nachträglich erweitert)

- 1 Zimmer
- Dachflächenfenster
- Einbauschränke
- Ausbau in Tischlerqualität
- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkettböden, Fliesenböden
- moderne Kunststofffenster
- E-Heizung mit IR-Paneelen
- Kachelofen

- Sicherheitstüre
- Ziegeldach
- Tischlerausführung (Türen, Treppe, Einbauten, Garderobe, etc.)
- Gerne übermitteln wir Ihnen nach Wunsch nähere Unterlagen zum Objekt (Bauakt, GB-Auszug, etc.) und gerne können Sie das Objekt von einem Sachverständigen Ihrer Wahl überprüfen lassen.
- Als Vertragserrichter ist Herr Rechtsanwalt Mag. Thomas Blaho bestimmt - die Konditionen sind direkt mit diesem zu akkordieren.
- Energieausweis (wird vom Verkäufer erstellt und nach Erhalt übergeben)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap