

Einzigartige Liegenschaft in St. Andrä – Wohnen, Arbeiten und Entspannen an einem Ort



Objektnummer: 8041/52

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 St. Andrä
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	239,00 m ²
Lagerfläche:	120,00 m ²
Bürofläche:	20,00 m ²
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	660.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

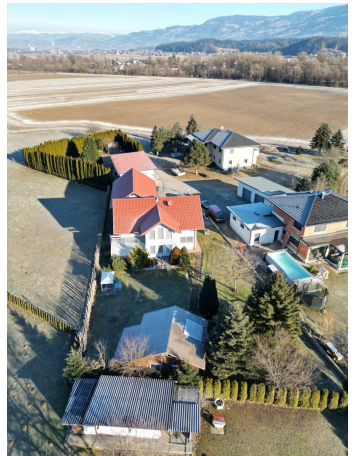
Ihr Ansprechpartner



Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

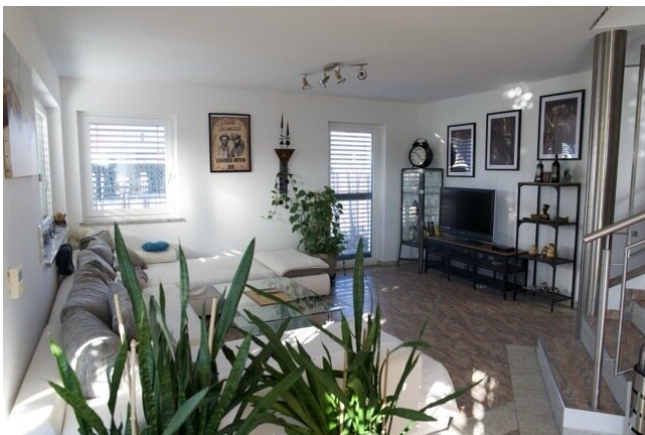
T +43 664 887 46 814

















Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in St. Andrä vereint Wohnkomfort, Arbeitsmöglichkeiten und Erholungsbereiche in einer perfekten Symbiose. Bestehend aus einem Einfamilienhaus mit 239 m² Wohnfläche, einer großzügigen Halle/Lagerfläche von 120 m² und einem separaten Bürogebäude, lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen. Alle Gebäude befinden sich in einem erstklassigen Zustand und sind unterirdisch miteinander verbunden.

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus bietet auf 239 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine komfortable Lebensweise.

Highlights sind:

Eine 20 m² überdachte Terrasse mit Blick in den gepflegten 1000 m² großen Garten, der zudem über eine Gartenhütte und eine romantische Feuerstelle verfügt.

Ein Kachelofen im Erdgeschoss, der als Heizalternative dient und in den Wintermonaten eine wohlige Atmosphäre schafft.

Im Keller finden Sie eine Sauna mit Dusche sowie einen gemütlichen Aufenthaltsraum mit Theke – ideal für entspannte Abende.

Halle und Bürogebäude

Die 120 m² große Halle bietet ausreichend Stauraum oder zusätzliche Parkmöglichkeiten. Das Bürogebäude schafft Raum für Geschäftstätigkeiten, Homeoffice oder kreative Projekte. Dank des unterirdischen Zugangs sind beide Bereiche komfortabel erreichbar.

Parkmöglichkeiten

Zwei Garagenplätze

Ein Carport-Stellplatz

Zusätzliche Freistellplätze

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohnbereich

Küche mit Essbereich

Zugang zur Terrasse

Kachelofen

Obergeschoss:

Schlafzimmer

Weitere Räume (z. B. Kinderzimmer, Gästezimmer)

Badezimmer

Keller:

Sauna mit Dusche

Aufenthaltsraum mit Theke

Technik- und Lagerräume

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Region Wolfsberg, in einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage in St. Andrä. Die Nähe zu Schulen, Geschäften und Freizeiteinrichtungen macht diesen Standort besonders attraktiv. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte bequem erreichbar.

INFO Nebenkosten

Kaufpreis: 660.000.- €

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 % (aktuell Ausnahmeregelung)

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1–3 % + Barauslagen

Energiekennzahlen:

HWB: 43,9 kWh/m²a (Energieklasse C)

fGEE: 0,75 (Energieklasse A)

Die Angaben wurden sorgfältig erhoben, jedoch wird keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Post <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap