

**Wohnung mit Perspektive – sanierte Qualität ab 2026
sichern.**



Objektnummer: 1206

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8933 Sankt Gallen
Baujahr:	1963
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	193.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

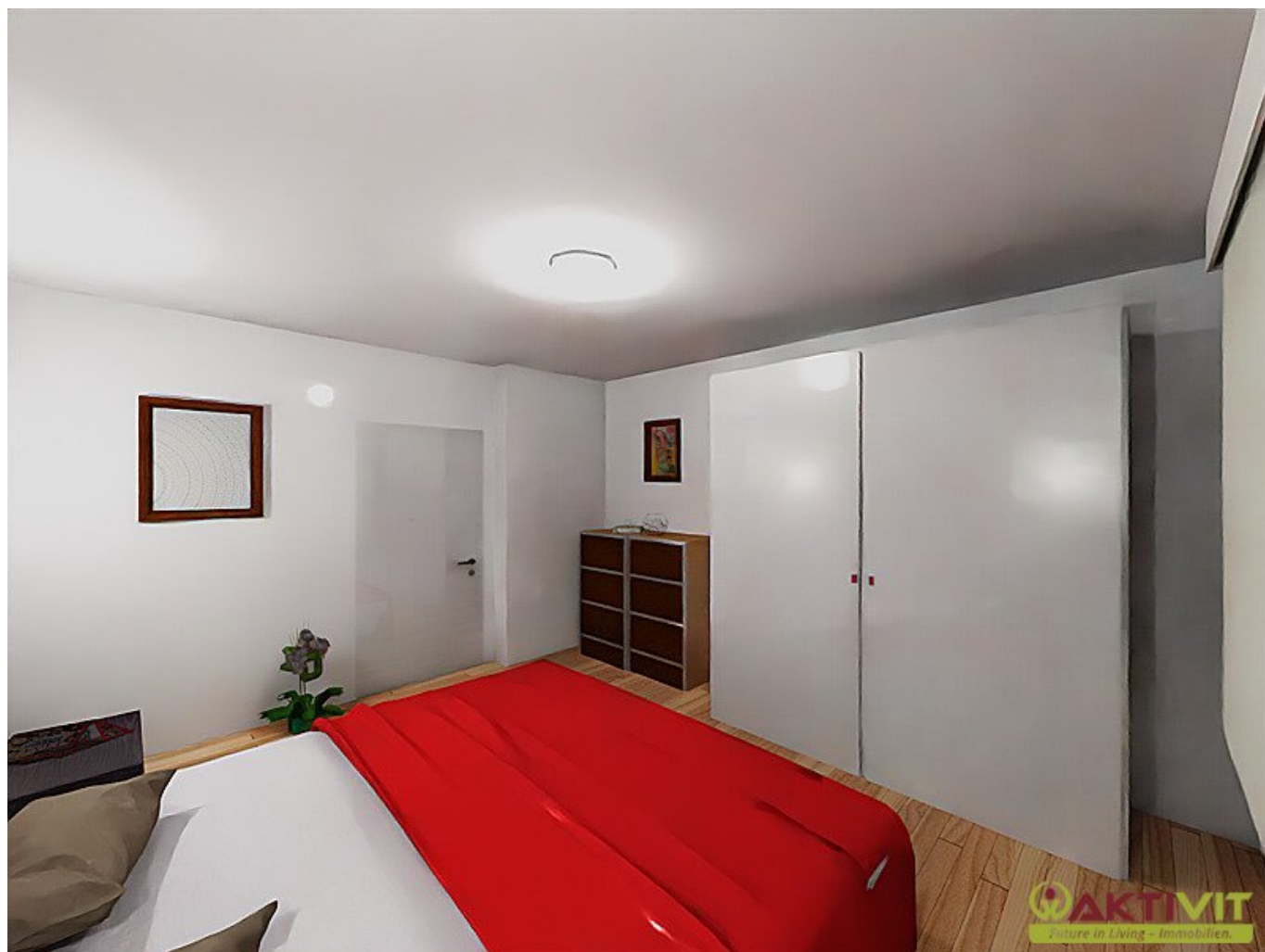
Ihr Ansprechpartner

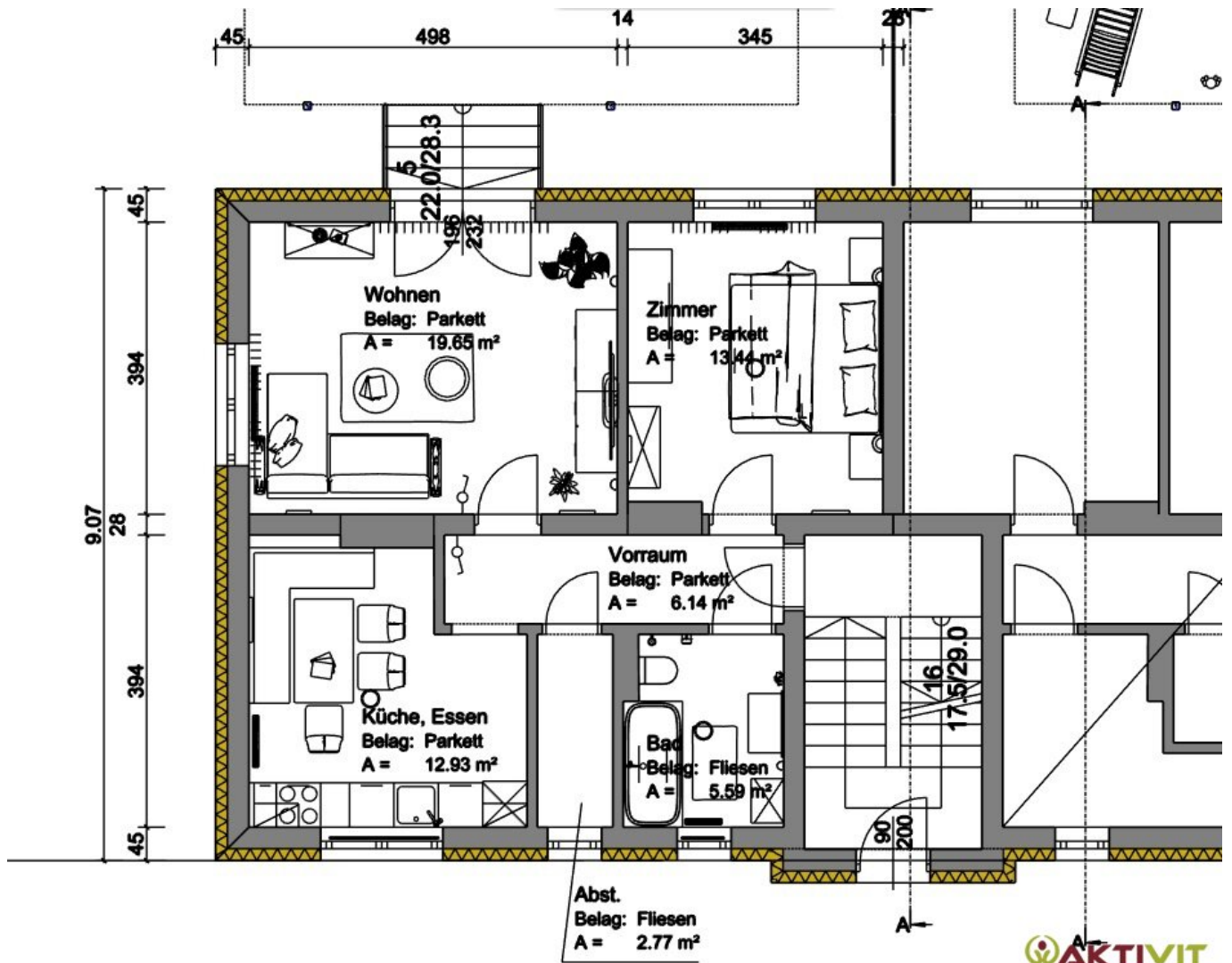


Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz







Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der steirischen Gemeinde Sankt Gallen in ruhiger, naturnaher Lage. Die rund 60 m² große Wohnung ist Teil eines umfassenden Kernsanierungsprojekts mit geplanter Fertigstellung im September 2026. Der Erwerb bietet bereits jetzt die Möglichkeit, sich eine hochwertig sanierte Wohnung zu sichern – ideal als Kapitalanlage oder zukünftige Eigennutzung.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Ruhige Lage inmitten des steirischen Ennstals mit guter Nahversorgung
- 60 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Garten
- 10 m² Kellerabteil
- 1 Carport-Stellplatz
- Solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung in der Nähe
- Energieeffizienter Sanierungsstandard (HWB 41 kWh/m²a, fGEE 0,77)
- Ideale Gelegenheit zur Investition mit Entwicklungspotenzial

DIE WOHNUNG:

Die Wohnung bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 60 m², die sich optimal auf zwei Zimmer und

Nebenräume verteilt. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1963. Der Grundriss überzeugt durch eine zentral erschlossene Raumaufteilung: Vom Vorraum sind alle Räume direkt begehbar.

Rechts vom Eingang liegen das Schlafzimmer sowie das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Garten. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ein separates WC, ein Abstellraum sowie die Küche.

Zusätzlich gehören ein ca. 10 m² großer Kellerraum sowie ein überdachter Stellplatz (Carport) zur Wohnung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Das gesamte Gebäude wird einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Die Sanierungsmaßnahmen beginnen, sobald vier der angebotenen Einheiten verbindlich verkauft wurden. Die Fertigstellung ist für September 2026 vorgesehen.

Die Wohnung wird nach Abschluss der Arbeiten in modernisiertem Zustand übergeben. Geplant ist eine zeitgemäße Ausstattung mit Parkettboden, Fernwärmeheizung und Bad mit Fenster und Badewanne. Die Bauweise des Hauses ist massiv, das Dach ein klassisches Satteldach. Ein Energieausweis liegt bereits vor und weist sehr gute Werte aus (HWB 41, fGEE 0,77).

DIE BETRIEBSKOSTEN:

Angaben zu den aktuellen oder zukünftigen Betriebskosten sowie zur Rücklage liegen derzeit nicht vor und sind im Rahmen des Projekts noch zu definieren.

Zusätzlicher Hinweis:

Es handelt sich um ein Sanierungsprojekt. Der Baubeginn erfolgt erst nach dem Verkauf von mindestens vier Wohneinheiten. Die Übergabe der vollständig sanierten Wohnung ist für September 2026 vorgesehen. Bei Interesse stellen wir gerne den Kontakt zum Eigentümer bzw. Projektentwickler her, um weitere Details und Informationen zum Bauablauf, zur Ausstattung sowie zu individuellen Anpassungsmöglichkeiten zu klären.

Die gezeigten Fotos sind Visualisierungen mit Beispielmöblierung. Sie dienen der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Ausstattung dar.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap