

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sonniger Lage - St. Veit an der Glan**



**Objektnummer: 1641**

**Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Nutzfläche:</b>	336,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	326,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	56,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Kodym**

IGEL Immobilien GmbH  
Kroneplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4346350870018  
H +436504111811  
F +4346350870020



























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes und liebevoll saniertes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage – der Martin-Rom-Siedlung, nur wenige Gehminuten vom Zentrum St. Veits entfernt. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1980 errichtet und zwischen 2015 und 2023 umfassend modernisiert bzw. saniert.

Das Haus befindet sich auf einem sonnigen Grundstück mit 554 m<sup>2</sup> Fläche und bietet eine **Gesamtnutzfläche von ca. 336 m<sup>2</sup> wobei davon ca. 118 m<sup>2</sup> reine Wohnnutzfläche sind** – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

### Aufteilung der Flächen:

- **EG-Wohnfläche:** ca. 118 m<sup>2</sup>
- **OG-Ausgebauter Dachboden:** ca. 67 m<sup>2</sup>
- **UG-Einliegerwohnung:** ca. 53 m<sup>2</sup>
- **UG-Keller:** ca. 56 m<sup>2</sup>
- **EG-Garage:** ca. 15 m<sup>2</sup>

### Highlights der Immobilie:

- **Toplage auf einer Anhöhe** mit schönem Blick ins Grüne
- **Ca. 20 m<sup>2</sup> große, überdachte Westterrasse** mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten (ca. 326 m<sup>2</sup>)
- **Pelletsheizung** für effiziente Wärmeversorgung
- **Photovoltaikanlage** – nachhaltig und stromsparend
- **Bezugsfertiger Zustand** – einfach Koffer packen und einziehen!
- Gemeindeabgaben: ca. **€ 225,--/vierteljährlich**
- Strom: ca. **€ 130,--/monatlich**



Diese Immobilie vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer ruhigen, naturnahen Lage und der Nähe zur Stadt – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Renate Kodym**

? 0650 / 41 11 811

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap