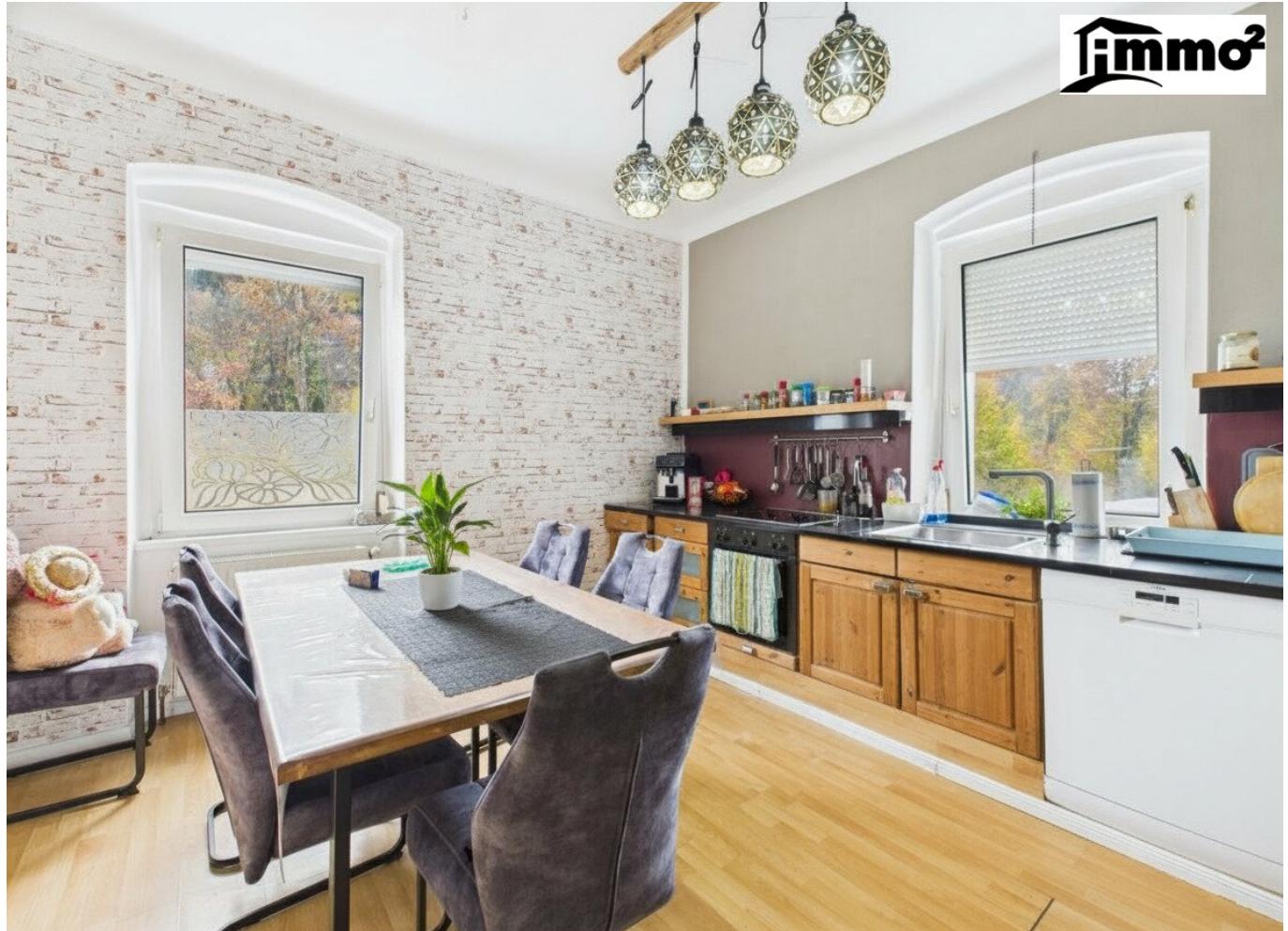


# **Großzügiges Stadthaus mit Garten und Altbauflair in zentraler Lage**



**Objektnummer: 1030**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Daniela Wernigg**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 8084046

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

imm<sup>2</sup>



KI-bearbeitet

imm<sup>2</sup>



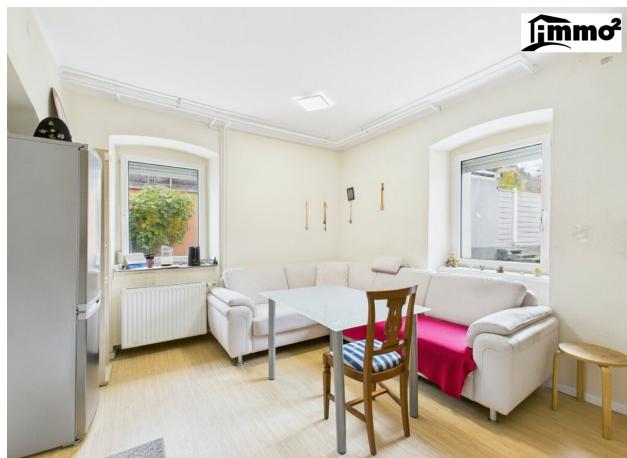
imm<sup>2</sup>



**imm<sup>o</sup><sup>2</sup>**



imm<sup>2</sup>

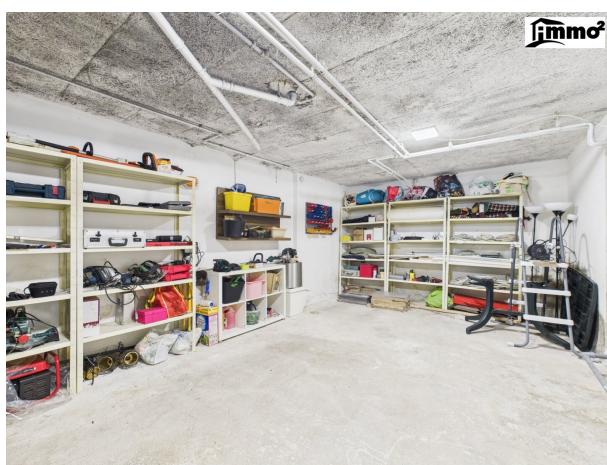


imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>

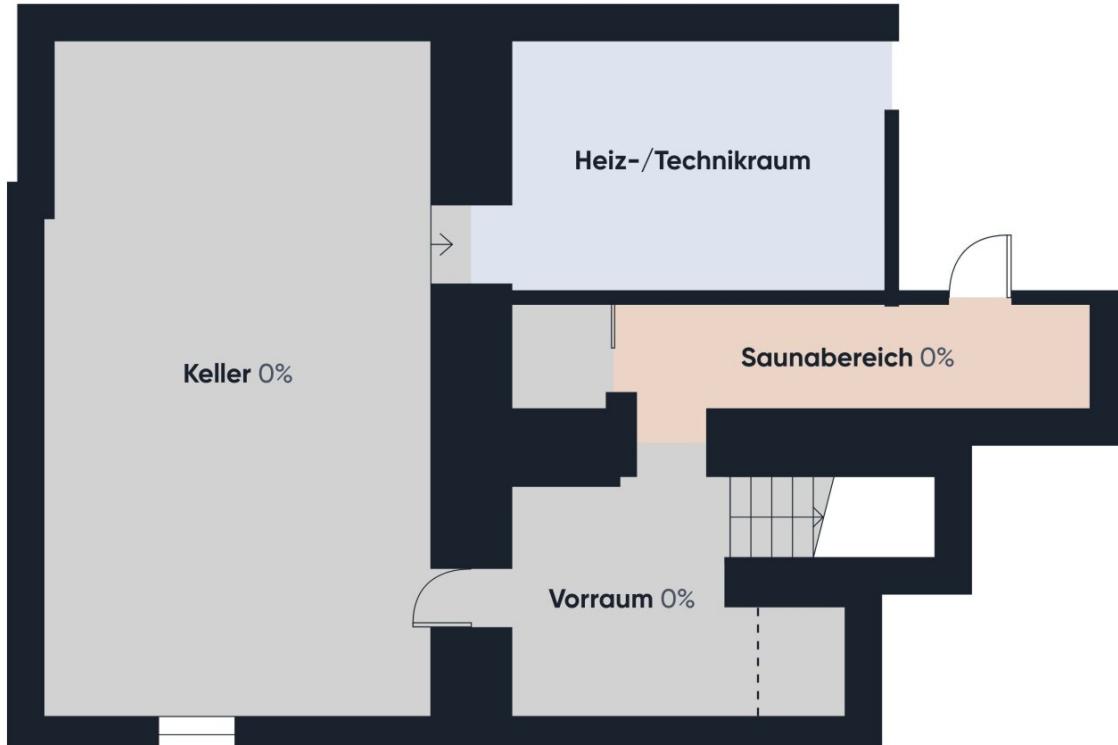












Etage -1

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1 m  
.... Unter 2 m  
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind angefertigte Angaben und nicht Maßstabsgemessen. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**  
0660 2800 129

**bestbewertete Immobilienmaklerin**

**immobilien2**  
**KOSTENLOSE**  
**BEWERTUNG**



## Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung **vor Ort** und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von **Über 120 Kreditinstituten**.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll

### Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



[alexander.knoll@infina-partner.at](mailto:alexander.knoll@infina-partner.at)



+43 676 3747295



[infina.at/knoll](http://infina.at/knoll)



# Objektbeschreibung

## Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle direkt an der Glan

Dieses charmante Stadthaus am südlichen Ortseingang von St. Veit verbindet historischen Charakter mit teils modernisiertem Wohnkomfort. Direkt an der Glan gelegen, bietet die Immobilie nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch **viel Platz für Familie, Hobbys und Erholung** im eigenen Garten.

Mit einer Wohnfläche von rund **210 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 278 m<sup>2</sup>** ist dieses Haus ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Stadtnähe schätzen.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup>-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Stadtlage direkt an der Glan – zentrumsnah und naturnah zugleich
- **Wohnfläche:** ca. 210 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 278 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 560 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5 (davon 3 Schlafzimmer)
- **Baujahr:** 1935 - modernisiert (1990/2022)
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Besonderheiten:** Sauna, sonniger Garten, überdachte Terrasse, Doppelcarport
- Das Haus ist derzeit vermietet und kann mit oder ohne Mieter übernommen werden.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

- **Untergeschoss im Halbstock:** Zwei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit

Wanne.

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein separates WC, sowie ein Abstellraum.
- **Zwischengeschoss:** Helle, geräumige Küche mit angrenzendem Wohn-Essbereich und ein weiteres Badezimmer mit Doppel-Waschbecken, Dusche und WC.
- **Obergeschoss:** Ein weiteres großzügiges Schlafzimmer sowie französischer Balkon und Zugang zum Dachboden.
- **Kellergeschoss:** Sauna, Dusche und großer Lagerraum

**Hier geht's zum 360°**

**Grundgang:** <https://tour.giraffe360.com/2f09563f7f5b4a16817977ac8c80e4bd>

## **Sanierungen & Modernisierungen**

Das Haus wurde im Laufe der Jahre laufend instand gehalten und modernisiert:

- **1990er-Jahre:** Vollwärmeschutz, Isolierglasfenster (2-fach), Fernwärmeanschluss, neue Heizkörper
- **2022:** Neue Bäder und WCs samt Verrohrung, moderne Fliesen, Elektroschrank & Elektrik fast komplett erneuert, neue/erhaltene Türstöcke, begradigte Wände im Kellerbereich

Das Nebengebäude dient aktuell als Werkstatt und bietet weiteres Potenzial, genauso wie der vorhandene Dachraum.

## **Komfort & Atmosphäre**

Der großzügige **Garten** ist ein echtes Highlight – sonnig, privat und mit direktem Bezug zur Natur. Ob zum Entspannen, Gärtnern oder gemütlichen Zusammensitzen: Hier genießen Sie Ihre persönliche Ruheoase mitten in St. Veit.

Die Kombination aus **massiver Bauweise, Parkett- und Steinböden sowie modernen Sanitärräumen** schafft ein harmonisches Wohngefühl zwischen Altbaucharme und zeitgemäßem Komfort.

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt am **südlichen Stadtrand von St. Veit an der Glan**, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

- **Zentrum:** ca. 0,8 km
- **Einkaufsmöglichkeiten:** ca. 0,5 km
- **Kindergarten & Schulen:** ca. 0,9 – 1,5 km
- **Autobahnanschluss:** ca. 2 km

Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen **Ruhe, Natur und Stadtnähe** – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

## Zusammenfassung

Dieses modernisierte **Stadthaus mit Garten** überzeugt durch seine Kombination aus Charme, Großzügigkeit und hervorragender Lage. Die vielen Sanierungen, die gute Raumaufteilung und der idyllische Garten machen es zu einem besonderen Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Stadthaus mit Garten und Charme persönlich begeistern!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap