

Großzügiges Stadthaus mit Garten und Altbauflair in zentraler Lage



Objektnummer: 1030

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

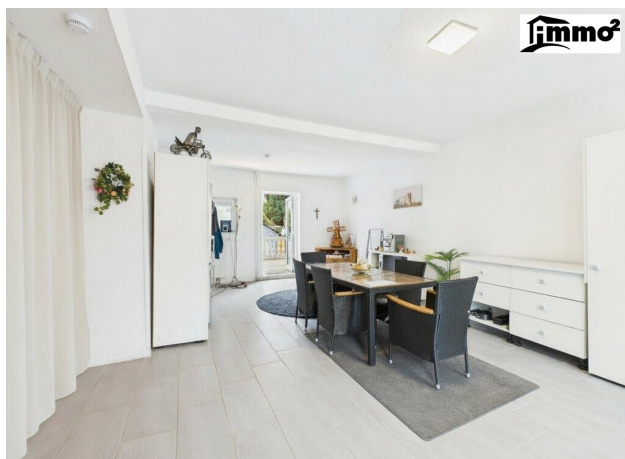
Ihr Ansprechpartner

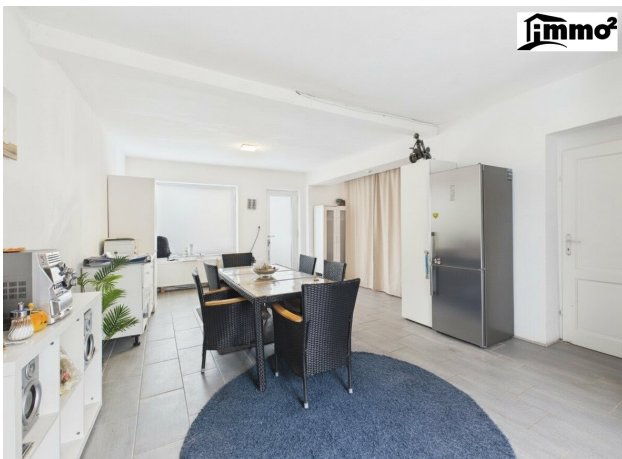
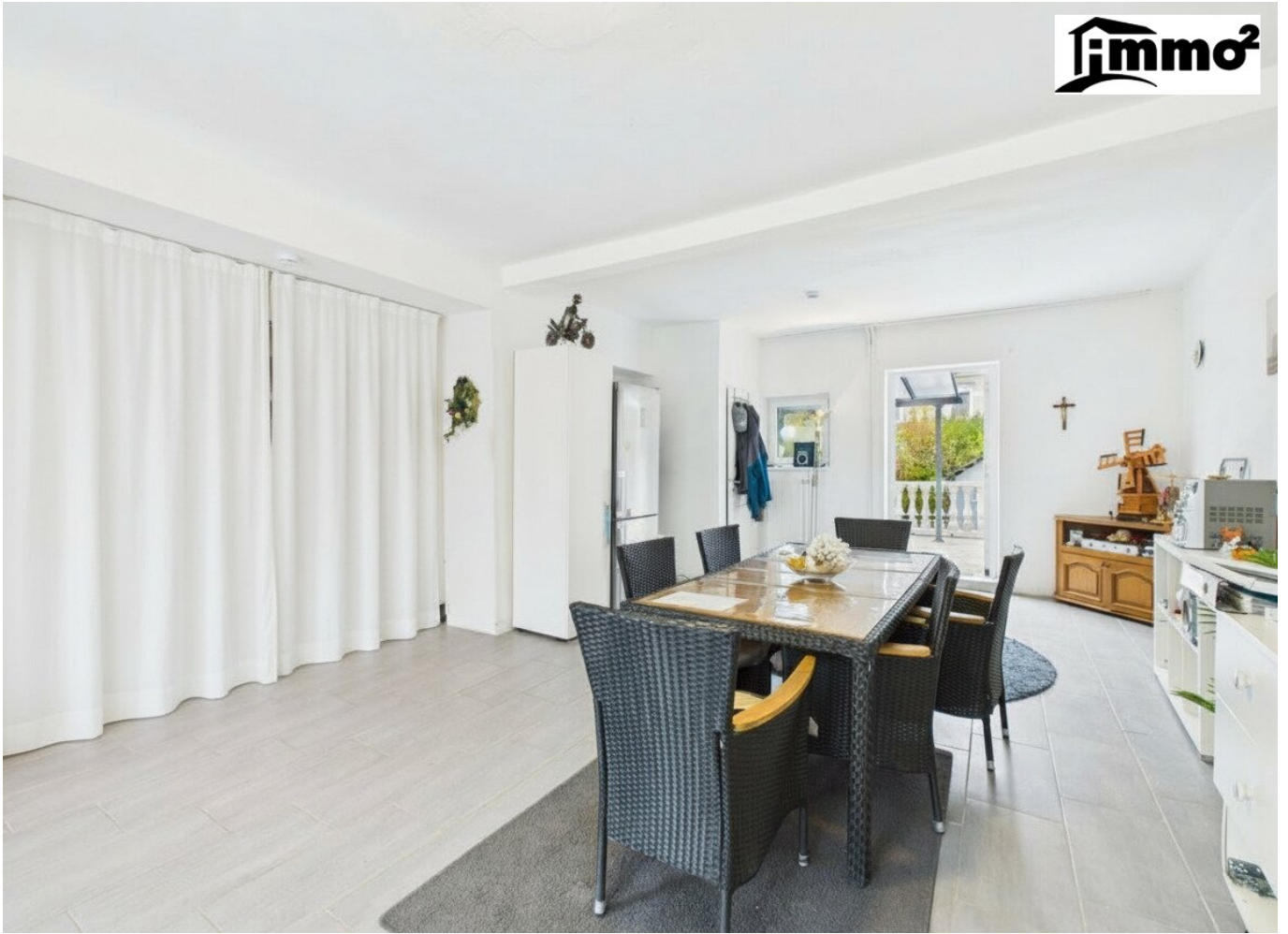
Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

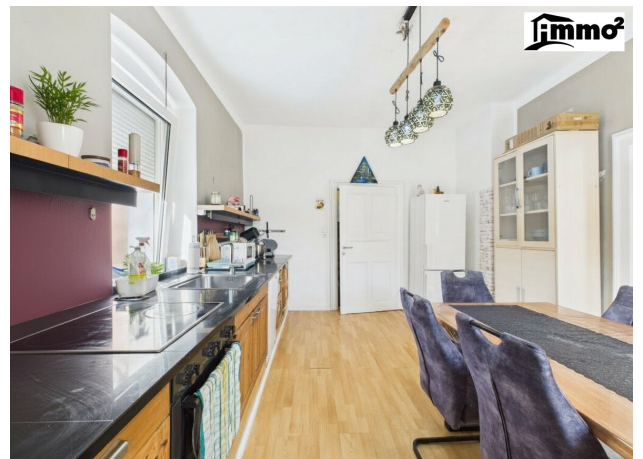
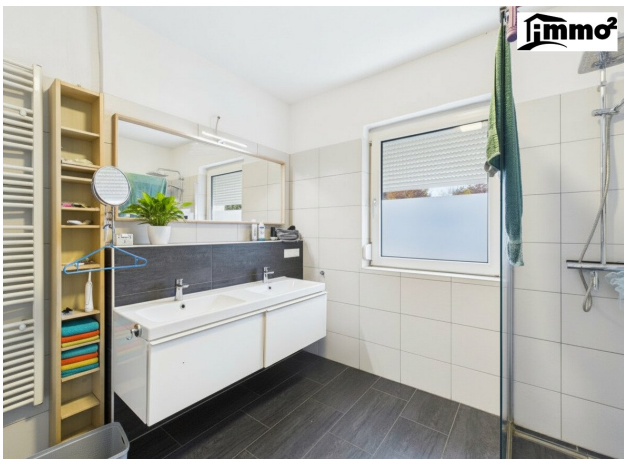
T +43 650 8084046

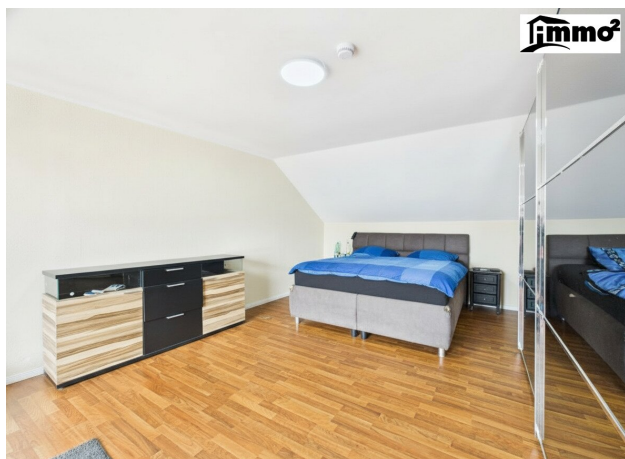
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

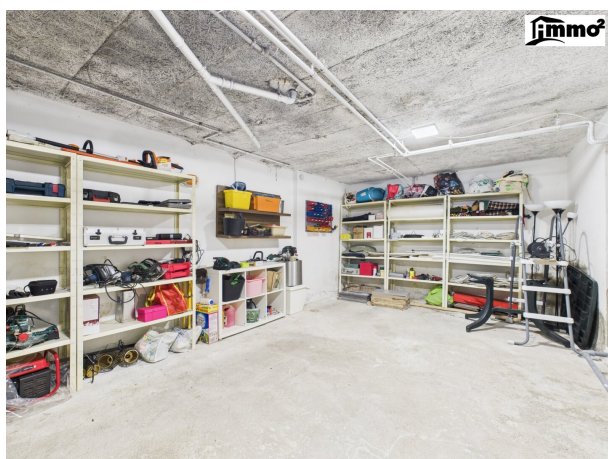
















Etage 0

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 ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Reduzierte Kopffreiheit:

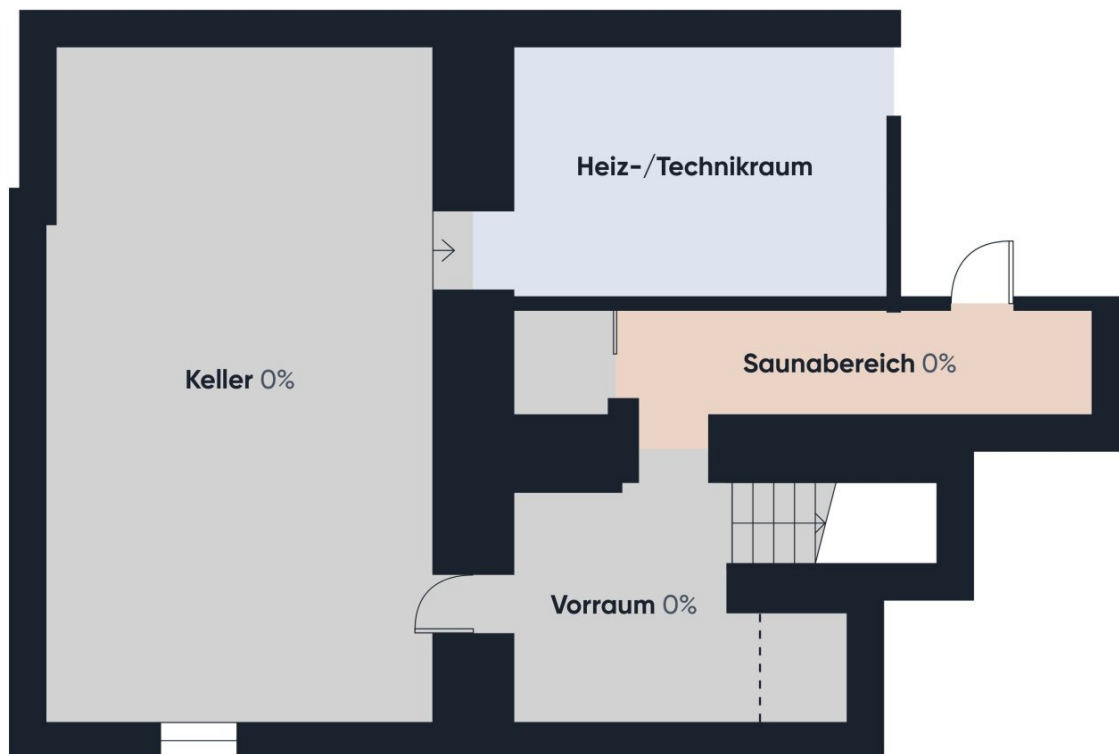
..... Unter 1 m

----- 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 ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



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 ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



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

**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



+43 676 3747295



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 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 278 m²** ist dieses Haus ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Stadtnähe schätzen.

IMMO-HOCH²-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Stadtlage direkt an der Glan – zentrumsnah und naturnah zugleich
- **Wohnfläche:** ca. 210 m² | **Nutzfläche:** ca. 278 m²
- **Grundstück:** ca. 560 m²
- **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