

**GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral -  
ANLAGE-WOHNUNG mit modernem Raumkonzept**



GRÜN.QUARTIER

Privat.Grün.Zentral.

**Objektnummer: 7005/409**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9400 Wolfsberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619



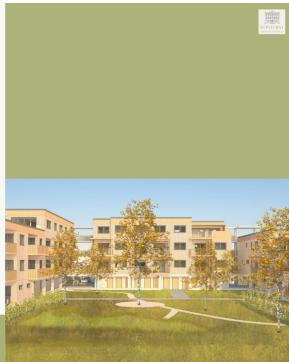
GRÜN.QUARTIER

Privat.Grün.Zentral.



GRÜN.QUARTIER

Privat.Grün.Zentral.



GRÜN.QUARTIER  
Privat.Grün.Zentral.





## Hochwertige AUSSTATTUNG

Profitieren Sie von sorgfältig durchdachten Details - großflächige, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten während hochwertige Eichenparkettböden jedem Raum ein einladendes Wohnambiente verleihen.



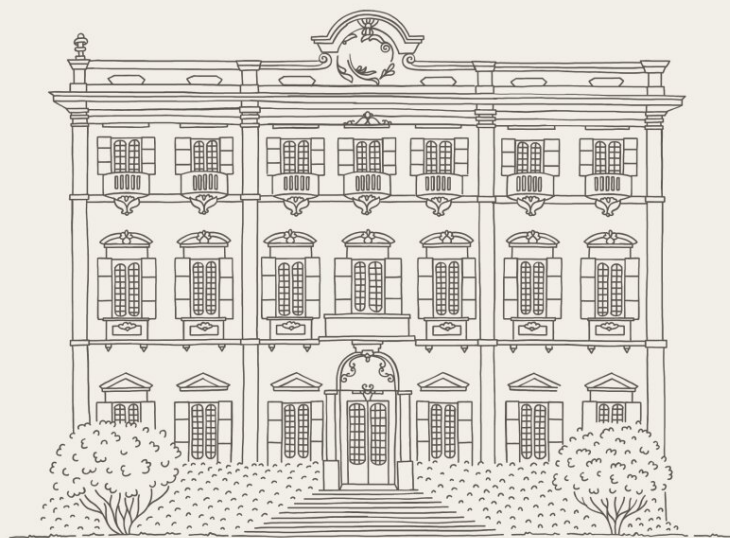
## Moderne BADEZIMMER

Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen ausgestattet. Die Auswahl an hochwertigen Fliesen rundet das moderne Design ab.





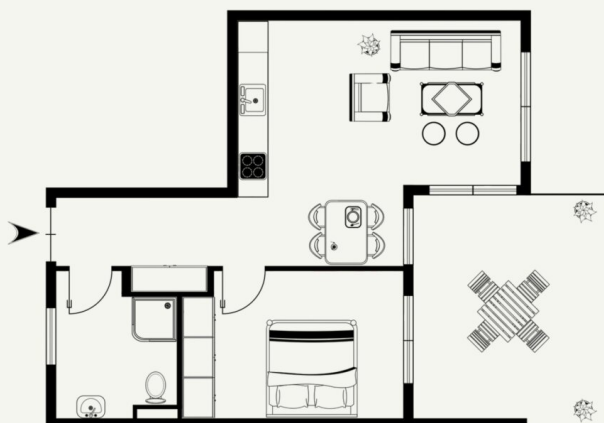
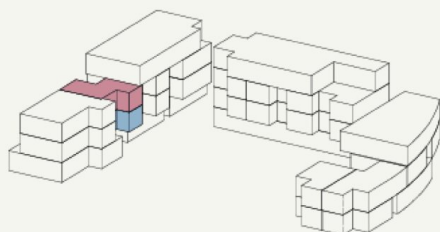




# VON FOEST

---

IMMOBILIEN INVESTMENTS



**Top 10** 1. Obergeschoß

**Top 18** 2. Obergeschoß

# Objektbeschreibung

## GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral

In St.Jakob, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt von Wolfsberg entfernt, entsteht ein neues Wohnquartier. 26 qualitativ hochwertige Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten orientieren sich um einen zentralen, dicht bepflanzten Innenhof. Jede von ihnen verfügt über einen privaten, großzügig gestalteten Außenbereich.

Das Herzstück des Gebäudekomplexes bildet der autofrei gehaltene parkähnliche Innenhof. Dieser grüne Fokuspunkt stellt einen geschützten Rückzugsort dar und lädt zum Verweilen ein. Der in seiner Ausgestaltung an einen Kreuzgang erinnernde, den Hof einfassende Erschließungsbereich stellt gleichzeitig einen gemeinschaftlich nutzbaren, überdachten Außenraum dar.

Das Rückgrat des Gebäudekomplexes bildet der nord-östlich sowie nord-westlich situierte Laubengang der das Verbindungsglied zwischen Wohneinheiten, Treppenkernen, dem Lift und der Tiefgarage darstellt.

## Vielfalt für jede Lebenssituation

Die einzelnen Einheiten decken ein weites Spektrum an Wohnflächengrößen und räumlichen Konfigurationen ab und ermöglichen, den Bedürfnissen entsprechende, unterschiedliche Nutzungsvarianten: Von der kompakt geschnittenen Singlewohnungen, über die Zweizimmerwohnung mit Homeoffice bis zu großzügig dimensionierten Dachgeschoßwohnungen mit vier Schlafzimmern. Was alle Wohneinheiten eint, sind die großzügigen Belichtungsflächen: Die offen gestalteten Wohn-, Ess-, und Kochbereiche verfügen über große, dem nach Süd-Westen offenen und autofreien Innenhof zugewandte Glaselemente. Auch in den Badezimmern ist für natürliches Licht gesorgt.

## Bau- und Ausstattung

- Alle Wohnungen verfügen über einen Standard-Klebeparkett in Eiche in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesenbeläge in verschiedenen Farbmustern im Badezimmer und



Vorraum.

- In jeder Wohnung befindet sich eine bodenbündige Dusche, ein Einzelwaschbecken, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Handtuchheizkörper. Die Toiletten sind teilweise separat.
- Änderungswünsche bezüglich Ausstattung und Raumaufteilung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden.
- Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Balkone oder Terrassen und Eigengärten aus und bieten ideale Voraussetzungen für Entspannung und Unterhaltung im Freien.

## **GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral**

In St.Jakob, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt von Wolfsberg entfernt, entsteht ein neues Wohnquartier. 26 qualitativ hochwertige Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten orientieren sich um einen zentralen, dicht bepflanzten Innenhof. Jede von ihnen verfügt über einen privaten, großzügig gestalteten Außenbereich.

### **Vielfalt für jede Lebenssituation**

Die einzelnen Einheiten decken ein weites Spektrum an Wohnflächengrößen und räumlichen Konfigurationen ab und ermöglichen, den Bedürfnissen entsprechende, unterschiedliche Nutzungsvarianten: Von der kompakt geschnittenen Singlewohnungen, über die Zweizimmerwohnung mit Homeoffice bis zu großzügig dimensionierten Dachgeschoßwohnungen mit vier Schlafzimmern. Was alle Wohneinheiten eint, sind die großzügigen Belichtungsflächen: Die offen gestalteten Wohn-, Ess-, und Kochbereiche verfügen über große, dem nach Süd-Westen offenen und autofreien Innenhof zugewandte Glaselemente. Auch in den Badezimmern ist für natürliches Licht gesorgt.

### **Top 10 - ANLAGE-WOHNUNG mit modernem Raumkonzept**

Top 10 und 18 zählen zu den kleinsten Wohnungen der Anlage. Auf knapp 42m<sup>2</sup> sind trotzdem alle Lebensbereiche untergebracht. Diele und Schlafzimmer verfügen über Nischen für Einbauschränke, eine platzsparende Möglichkeit für kleine Wohnungen. Die Diele ist außerdem hell und freundlich und über den Essplatz fällt der Blick auf den Ausgang zum großteils überdachten Balkon, was die Wohnung größer wirken lässt. Alle Räume sind

natürlich belichtet und nach Osten hin öffnen sich Wohn- und Schlafzimmer mit großen Glaselementen zum Balkon. Der Balkon stellt im Sommer einen zusätzlichen Raum dar, mit einer Größe, bei der eine Sitzgruppe und Pflanzen genug Platz finden.

## **Bau- und Ausstattung**

- Alle Wohnungen verfügen über einen Standard-Klebeparkett in Eiche in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesenbeläge in verschiedenen Farbmustern im Badezimmer und Vorraum.
- In jeder Wohnung befindet sich eine bodenbündige Dusche, ein Einzelwaschbecken, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Handtuchheizkörper. Die Toiletten sind teilweise separat.
- Änderungswünsche bezüglich Ausstattung und Raumaufteilung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden.
- Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Balkone oder Terrassen und Eigengärten aus und bieten ideale Voraussetzungen für Entspannung und Unterhaltung im Freien.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap