

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial in Wolfsberg



Titelfoto

**Objektnummer: 3754/949**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofweg 12
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	154,80 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Keller:	75,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,16
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	51,88 €
USt.:	5,19 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944  
H +43 664 266 32 96













# Objektbeschreibung

## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial in Wolfsberg

Dieses ca. 1959 erbaute Einfamilienhaus mit Balkon bietet eine Wohnfläche von ca. 154,80 m<sup>2</sup> (laut Energieausweis), ein Wirtschaftsgebäude mit ca. 117,61 m<sup>2</sup> und eine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.139 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Wohnfläche verteilt auf Erd- und Dachgeschoss gliedert sich wie folgt:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Flur
- Küche mit Essbereich
- (Wohn-)Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Speisekammer

## **Dachgeschoss:**

- Vorraum
- Flur
- Küche
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- zwei Abstellräume

Das Haus wurde in Teilbereichen saniert: Ca. 1996 erfolgte die Installation einer Öl-Zentralheizung, ca. 2000 wurden 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden eingebaut und ein Vollwärmeschutz (Stärke ca. 5 cm) angebracht. Die Immobilie schafft mit solider Bausubstanz eine perfekte Grundlage mit Modernisierungs- und Sanierungspotenzial für die Gestaltung eines zeitgemäßen, gemütlichen Zuhauses.

Ausreichend Stauraum bietet der Keller mit ca. 75,44 m<sup>2</sup> Fläche sowie das separate Wirtschaftsgebäude, welches ca. 1985 errichtet wurde und mit einer Fläche von ca. 117,61 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für Hobby und Freizeit.

Die Schmutzwasserentsorgung wird von den Wolfsberger Stadtwerke betrieben, die Oberflächenentwässerung erfolgt durch eine private Genossenschaft. Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, beziehen sich die angeführten Betriebskosten ausschließlich auf die aktuellen Gemeinde-Abgaben.

**Im angesetzten Kaufpreis beträgt der Wert des Grundstücks abzüglich des Bebauungsabschlags € 130.000,-.**

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage am Stadtrand von Wolfsberg – ins Zentrum

gelangen Sie in nur etwa 5 Fahrminuten. Dort erwartet Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einrichtungen wie dem Landeskrankenhaus, dem Bundesschulzentrum, dem Freibad sowie einem Kino. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren in der charmanten Altstadt ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus- und Zugverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Auffahrt zur Südautobahn erreichen Sie in nur rund 2 Minuten, wodurch Sie flexibel unterwegs sind. Die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie der beliebte Wörthersee sind in ca. 35 Minuten erreichbar, Graz in etwa 45 Minuten.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte liegt die Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe nur ca. 20 Fahrminuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

Dieses Haus ist die perfekte Gelegenheit für alle, die mit Engagement und Modernisierung ein individuelles Zuhause in ausgezeichneter Lage schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieses Objekts? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.775m  
Apotheke <1.475m  
Krankenhaus <2.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.825m  
Kindergarten <1.775m  
Höhere Schule <2.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.325m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.275m

### **Sonstige**

Bank <1.475m  
Geldautomat <1.475m  
Post <1.850m  
Polizei <1.150m

### **Verkehr**

Bus <475m  
Autobahnanschluss <425m  
Bahnhof <1.925m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap