

## Teilsaniertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage



Haus mit Carport

**Objektnummer: 3754/965**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siegelsdorf 11
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 Siegelsdorf
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,89
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	51,96 €
USt.:	5,20 €
Provisionsangabe:	

6.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Werner Juri

REMAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061  
H +43 676 939 78 30



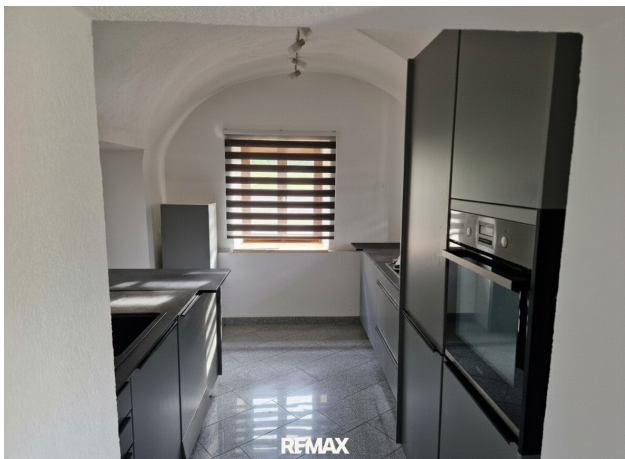
REMAX



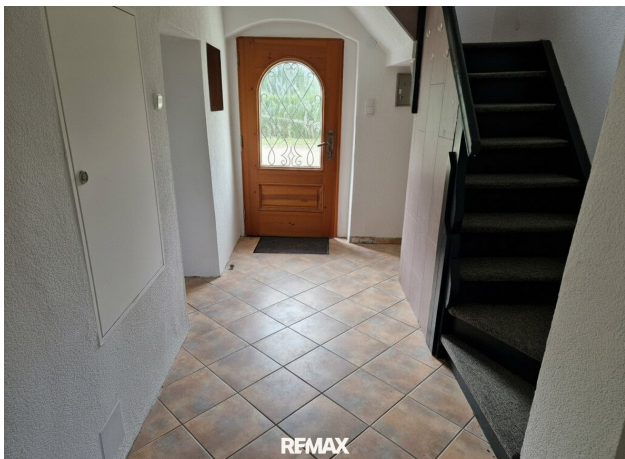
REMAX



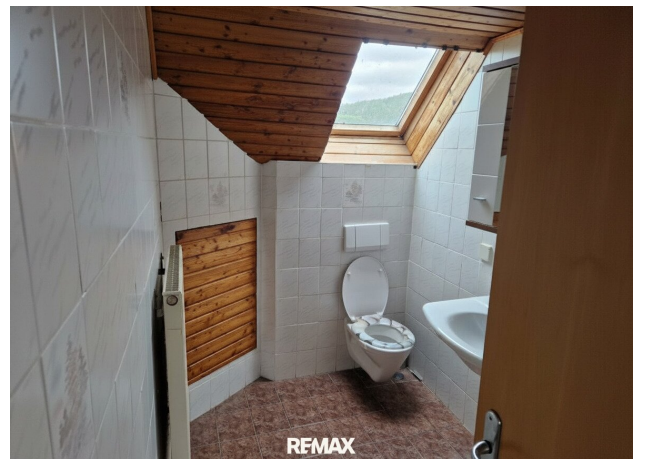
REMAX















REMAX

# Objektbeschreibung

## **Teilsaniertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage**

Dieses teilsanierte Einfamilienhaus wurde ca. 1960 erbaut, bietet auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für individuelle Wohnideen und überzeugt mit einem großzügigen, ebenen sowie vollständig eingezäunten Grundstück mit 1.220 m<sup>2</sup> Fläche. Die Liegenschaft vereint ländliche Ruhe, viel Freiraum und eine solide Basis für zukünftige Modernisierungen.

Das Wohnhaus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss, zusätzlich steht ein Dachboden als weitere Nutz- bzw. Stauraumfläche zur Verfügung. Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen sorgen für eine gute Grundlage: Die Fenster wurden ca. 1996 erneuert und das Dach ca. 2011 saniert. Beheizt wird das Haus über eine Pellets-Zentralheizung. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Zusatzofen sowie eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung. Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, beziehen sich die angeführten Betriebskosten ausschließlich auf die aktuellen Gemeindeabgaben.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Esszimmer, ein Vorhaus mit Stiegenhaus, ein Abstellraum sowie eine Waschküche im Rohbauzustand. Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, ca. 26 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber. Ein Wirtschaftsgebäude mit Vollwärmeschutz und ca. 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Gartenhaus runden das Angebot ab. Ein Carport bietet eine bequeme Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage und verbindet idyllisches Landleben mit hervorragender Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie St. Marein mit Nahversorger, Kindergarten und Schulen. Die Bezirkshauptstadt Wolfsberg liegt nur einige Fahrminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Bundesschulzentrum, Freibad, Kino, Landeskrankenhaus sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Skifahren und Golfen.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Die Auffahrt zur Südautobahn ist in nur ca. 7 Autominuten erreichbar. Dadurch gelangen Sie nach Klagenfurt in etwa 40 Minuten und nach Graz in rund 50 Minuten.

Diese Liegenschaft bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen und ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

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

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen 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.

Für die gegenständliche Immobilie liegt laut Auskunft der zuständigen Gemeinde sowie der Bezirkshauptmannschaft kein Bauakt vor. Sämtliche Angaben zu baulichen Ausführungen, Flächen, Widmungen, Bewilligungen oder sonstigen objektrelevanten Umständen beruhen daher ausschließlich auf den vom Verkäufer bzw. Dritten erteilten Informationen.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen.

Eine Haftung oder Gewährleistung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und rechtliche Bestandfähigkeit dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

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 <4.300m  
Apotheke <4.050m  
Krankenhaus <5.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.025m  
Kindergarten <4.325m  
Höhere Schule <5.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.975m  
Bäckerei <3.800m  
Einkaufszentrum <5.325m

### **Sonstige**

Bank <3.025m  
Geldautomat <3.750m  
Post <3.050m  
Polizei <3.875m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.625m  
Bahnhof <4.075m  
Flughafen <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap