PREISANPASSUNG: Außergewöhnlicher Standort für Wohnen, Gewerbe und Investment – exklusive Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten in St. Paul, Nähe Koralmbahn



Außenansicht Immobilie

Objektnummer: 3754/963

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzviertler Straße 33
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9470 St. Paul im Lavanttal
Wohnfläche:	331,00 m²
Nutzfläche:	689,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

32.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

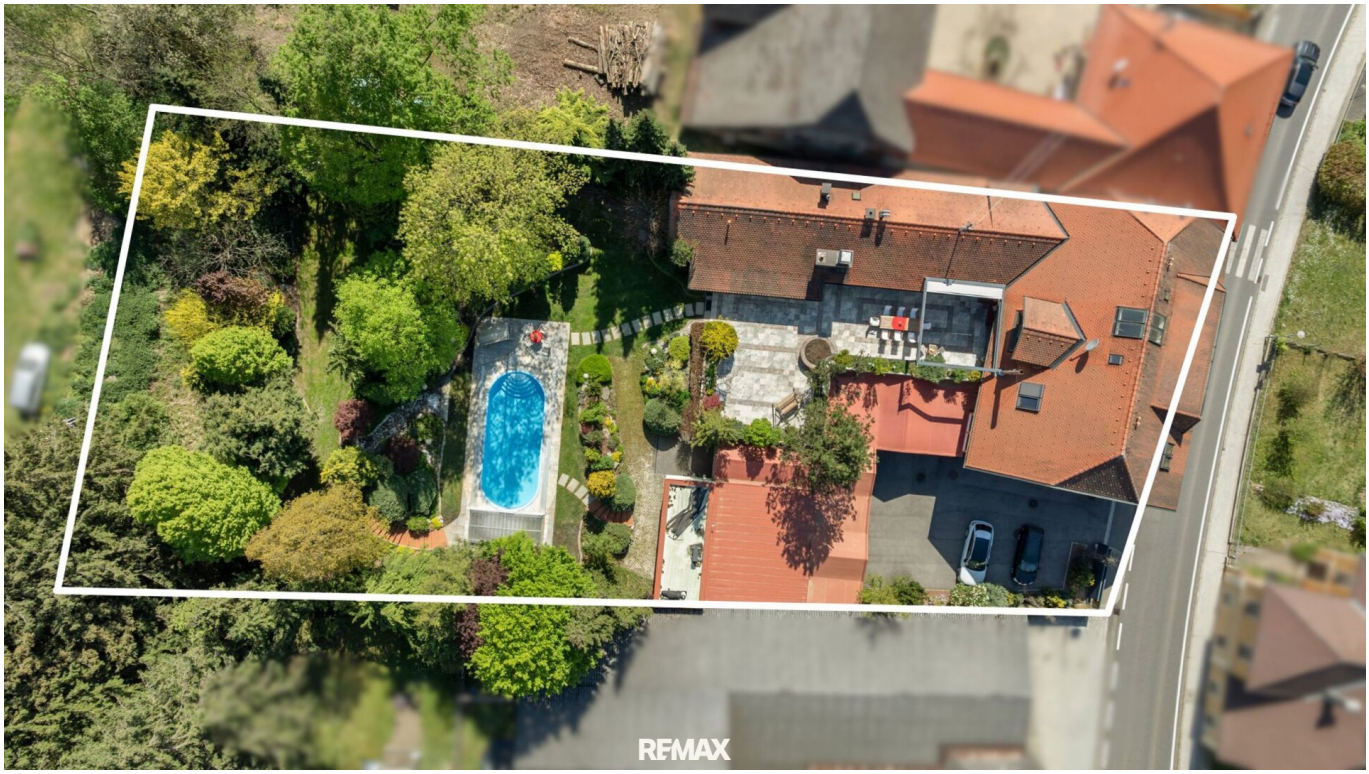


Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

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

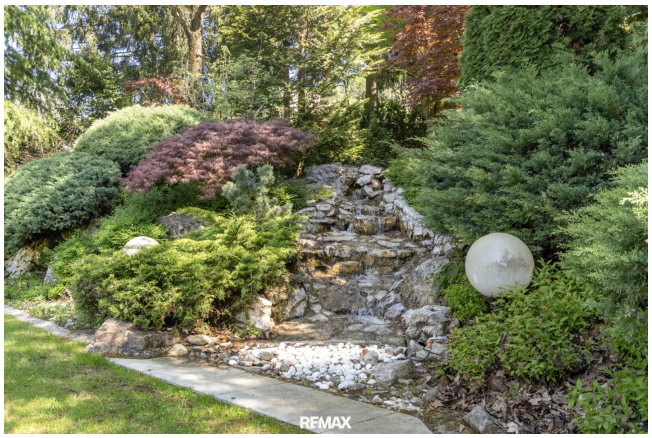
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

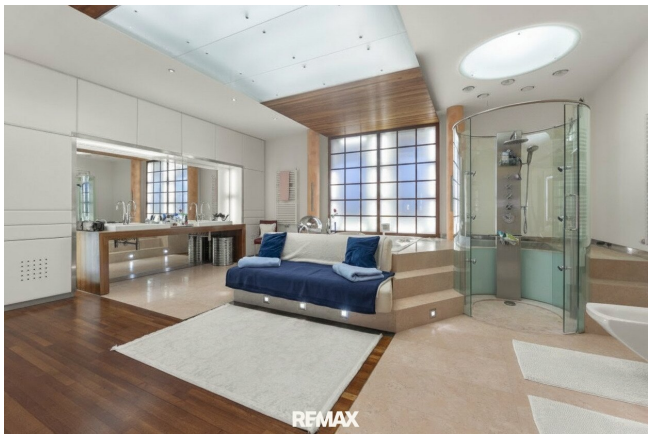

RE/MAX


RE/MAX

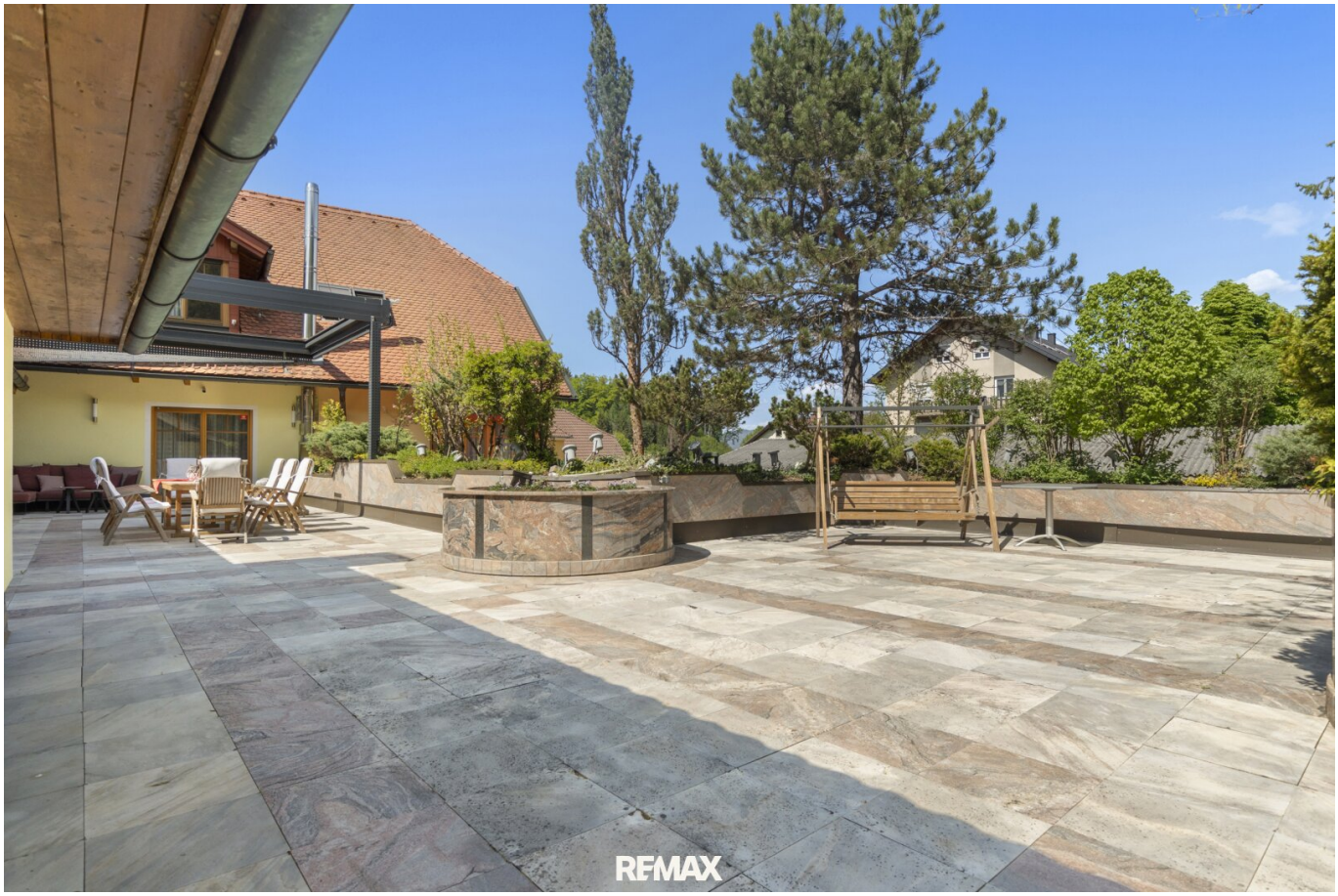

RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

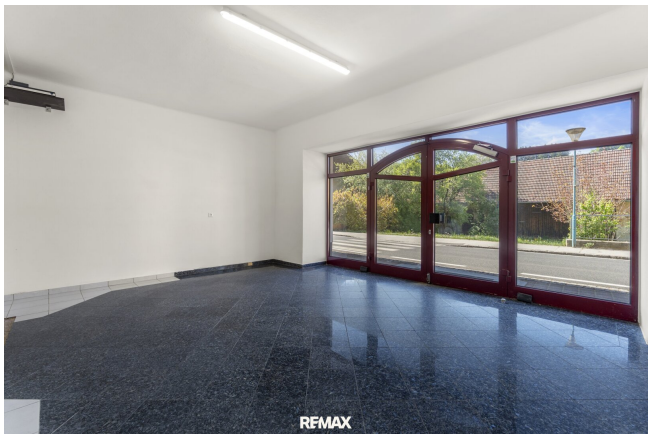

RE/MAX














IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

PREISANPASSUNG: Außergewöhnlicher Standort für Wohnen, Gewerbe und Investment – exklusive Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten in St. Paul, Nähe Koralmbahn

In St. Paul im Lavanttal erwartet Sie eine interessante Immobilie, die mit ihrer ausgezeichneten Lage nahe der Koralmbahn ebenso überzeugt wie mit ihrer vielseitigen Nutzung. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, bereits ausgestatteten Gewerbebereichen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Das ca. 2.125 m² große Grundstück ist als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet. Darauf befindet sich ein in Massivbauweise errichtetes Gebäudeensemble aus den 1960er Jahren, das in den Jahren 1994/1995 umfassend kernsaniert, erweitert und aufgestockt wurde.

Mit ca. 331 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 689 m² Nutzfläche bietet die Liegenschaft ein großzügiges Raumangebot. Die Flächen umfassen unter anderem eine ehemalige Bäckerei mit bestehender Betriebsstättengenehmigung, Büro-, Verkaufs- und Sozialbereiche sowie insgesamt drei Wohneinheiten.

Die Immobilie wird – mit Ausnahme der persönlichen Gegenstände – vollständig möbliert übergeben und ermöglicht damit eine unmittelbare, flexible Nutzung.

Wohneinheit Obergeschoss

Die exklusive Hauptwohneinheit im ersten Obergeschoss erstreckt sich über großzügige ca. 199 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie die vollständige Trennung vom Gewerbebereich, wodurch Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität genießen. Für modernen Wohnkomfort sorgen eine zeitgemäße Zu- und Abluftanlage, ein digitales BUS-System zur intelligenten Elektrosteuerung sowie ein erstklassiges Surround-System. Nahezu sämtliche Fenster sind zusätzlich mit integrierten Rollläden und Insektenschutzgittern ausgestattet.

Das durchdachte Raumkonzept beeindruckt mit einer modernen Küche samt hochwertiger Geräteausstattung sowie einem lichtdurchfluteten und stilvoll gestalteten Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin, der ein elegantes Ambiente schafft. Das außergewöhnlich großzügige Badezimmer erfüllt höchste Ansprüche und präsentiert sich als private Wellnessoase: Ausgestattet mit einem exklusiven 400-Liter-Whirlpool samt LED-Sternenhimmel, Dusche, WC, Handtuchtrockner und edlen Materialien verbindet es Komfort und Luxus auf höchstem Niveau. Von hier aus gelangen Sie direkt in den begehbaren Schrankraum sowie in das Hauptschlafzimmer.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit edlem Akazienboden und maßgefertigten

Tischlermöbeln und bietet direkten Zugang zur ca. 200 m² großen Terrasse, zum Garten- und Poolbereich – einem besonderen Highlight dieser Immobilie, der eine exklusive Wohlfühloase bietet.

Wohneinheiten Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, getrennte, vollständig möblierte Wohneinheiten mit ca. 65 m² und ca. 67 m² Wohnfläche. Eine Einheit verfügt über einen offenen Wohn-/Koch-/Essbereich mit Schlafnische, Sanitärbereich sowie Zugang zu einer überdachten Loggia. Die zweite Einheit ist westseitig ausgerichtet und bietet zwei großzügige, möblierte Schlafzimmer, einen Schrankraum, eine Diele sowie ein geräumiges Badezimmer, verfügt jedoch über keine eigene Kochgelegenheit. Beide Einheiten eignen sich ideal zur Vermietung oder als Gästebereich.

Gewerbeflächen Erdgeschoss

Die vielseitigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss umfassen Produktionsbereiche der ehemaligen Bäckerei mit bestehender Betriebsstättengenehmigung, Büro-, Verkaufs- und Sozialräume. Belastbare Industrieböden, ca. drei Meter Raumhöhe, Kühlzelle sowie eine Anschlussleistung bis 100 kW ermöglichen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Außenbereiche

Der Außenbereich der Liegenschaft ist außergewöhnlich, parkähnlich gestaltet. Der hangseitige Grundstücksteil bietet einen privaten Freizeit- und Erholungsbereich und wurde von einem Gartenarchitekten geplant. Die Gartenanlage ist uneinsehbar, liebevoll bepflanzt, bietet unter anderem einen dekorativen Wasserfall und ist mit Beleuchtung sowie Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet. Der Swimmingpool mit einer Größe von etwa 8 x 4 Metern wurde in den 1990er Jahren errichtet und verfügt über eine moderne Wärmepumpe, Gegenstromanlage, Überdachung sowie integrierte Bose-Soundanlage. Die Pooltechnik ist in unmittelbarer Nähe in eigenen Geräteräumen untergebracht. Ein Tief- bzw. Brauchwasserbrunnen im Innenhof ermöglicht eine unabhängige Wasserversorgung für Garten und Pool. Ein automatischer Rasenroboter sorgt für minimalen Pflegeaufwand. Die Einfriedung erfolgt ostseitig durch einen Maschengeflechtzaun, während die übrigen Grundstücksgrenzen durch natürliche Bepflanzung gestaltet sind.

Park-/Lagermöglichkeiten

Der Innenhof ist asphaltiert, durch ein elektrisches Schiebetor von der Straße getrennt und wird als großzügige Parkplatzfläche genutzt. Insgesamt stehen Stellplätze für etwa 15 Fahrzeuge zur Verfügung. Zusätzlich bietet die Liegenschaft eine Garage mit motorbetriebenem Sektionaltor, perfekt geeignet auch zum Abstellen von Oldtimern, angeschlossene Lagerräume sowie ein angebautes Magazin. Ein überdachtes Freilager mit rund 100 m² Fläche ergänzt die Nutzmöglichkeiten und ist in solider Holzkonstruktion mit

Folieneindeckung ausgeführt.

Technische Ausstattung & Bausubstanz

Die Immobilie verfügt über umfangreiche technische Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit neuer Steuerung und einem 15.000-Liter-Stahltank, ergänzt durch Fußbodenheizung und Wandkonvektoren. Eine Umstellung auf alternative Energieträger ist problemlos möglich, zudem besteht erhebliches Solarpotenzial. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral, unterstützt durch eine Entkalkungsanlage und eigene Wasserversorgung. Glasfaser ist bereits angemeldet und ein kombiniertes Be- und Entlüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Eine kameragesteuerte Überwachungsanlage und eine Gegensprechanlage bieten zusätzliche Sicherheit. Es besteht die Möglichkeit, einen Personenlift einzubauen, dies wurde baulich berücksichtigt.

Die Bausubstanz überzeugt durch massive Ziegelbauweise, einen teilweise unterkellerten Bereich mit historischem Steinkeller aus dem 17. Jahrhundert sowie ein hochwertig ausgeführtes, isoliertes Kaltdach mit Biberschwanzdeckung.

Lage

Die Lage der Immobilie ist optimal, in nur ca. 2 Minuten gelangen Sie ins Ortszentrum und in ca. 10 Minuten zur Auffahrt der Südautobahn.

St. Paul besticht durch beeindruckende Naturlandschaft, eingebettet in die sanften Hügel des Lavanttals und verbindet Erholung, kulturelle Highlights und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu einem besonderen Lebens- und Erlebnisraum.

Nur ca. 5 Minuten entfernt befindet sich der Bahnhof Lavanttal mit der Einstiegsstelle für die Koralmbahn, mit dieser erreichen Sie in ca. 20 Minuten Klagenfurt und Graz in ca. 35 Minuten. Durch die optimale Anbindung an die Koralmbahn und die Südautobahn siedeln sich weitere Betriebe in der Umgebung an, daher werden auch vermehrt Wohnungen für die Vermietung benötigt.

Fazit

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Unternehmer oder Investoren, die eine hochwertige Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung in einer aufstrebenden Lage mit bester Zukunftsperspektive suchen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser einmaligen Immobilie. 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.

Betriebskosten werden nachgereicht.

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.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität 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 <625m

Apotheke <525m

Kinder & Schulen
Schule <575m
Kindergarten <4.650m

Nahversorgung
Supermarkt <775m
Bäckerei <25m

Sonstige
Bank <725m
Post <550m
Geldautomat <4.575m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <125m
Bahnhof <125m
Autobahnanschluss <6.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap