Wohnen mit Weitblick: Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten in begehrter Lage von Wolfsberg



Titelfoto

Objektnummer: 3754/980

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße 17
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1977
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	251,32 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	98,15 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	133,01 €
Heizkosten:	123,78 €
USt.:	39,41 €

Provisionsangabe:

19.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends




















RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SIEMENS
SCHLOSSINGER
10 Jahre Garantie
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX














RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick: Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten in begehrter Lage von Wolfsberg

In erhöhter Aussichtslage im Wolfsberger Stadtteil Gries erwartet Sie eine Immobilie, die großzügiges Wohnen, naturnahe Umgebung und Stadtnähe auf besondere Weise miteinander verbindet. Am Waldrand gelegen und von wohltuender Ruhe umgeben, eröffnet sich Ihnen ein beeindruckendes Panorama über Wolfsberg bis hin zur Berglandschaft des Lavanttals. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten – eine Kombination, die diese Liegenschaft besonders attraktiv macht.

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 974 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 251,32 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch einen beheizten Keller mit großzügiger Raumhöhe sowie zwei Garagen. Der liebevoll angelegte Garten mit Bäumen und Sträuchern bietet Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Die unmittelbare Nähe zum Wald schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert, ohne auf die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Zwei Wohneinheiten – zahlreiche Möglichkeiten

Dank der getrennten Wohneinheiten lässt sich das Haus flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Es eignet sich sowohl für Familien mit großzügigem Platzbedarf als auch für mehrere Generationen, die unter einem Dach und dennoch in getrennten Wohnbereichen leben möchten. Ebenso denkbar ist die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung einer Einheit zur Vermietung.

Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde etwa 1977 in massiver Ziegelbauweise errichtet. Im Jahr 2002 wurde das Haus durch ein Obergeschoss in Holzriegelbauweise erweitert. Daraus entstand ein vielseitiges Wohnobjekt mit individuellem Charakter und unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss – Raum für persönliche Wohnideen

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine solide Grundlage, um eigene Vorstellungen und moderne Wohnkonzepte umzusetzen. Der Grundriss umfasst einen Windfang, einen Vorraum, eine Küche sowie einen großzügigen Wohn-/Essbereich, in dem ein Schwedenofen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf den weitläufigen, L-förmig angelegten Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft.

Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum vervollständigen diese Wohneinheit. Die vorhandenen Fenster mit 2-fach-Verglasung und Fensterbalken ergänzen die Ausstattung.

Mit entsprechenden Modernisierungen lässt sich diese Wohneinheit ganz nach den eigenen Wünschen gestalten und an zeitgemäße Ansprüche anpassen.

Obergeschoss – Licht, Ausblick und Wohnkomfort

Im Obergeschoss erwartet Sie ein offenes, freundliches Wohnambiente. Mittelpunkt dieser Wohneinheit ist der großzügige Koch-/Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen und direktem Zugang zum Balkon. Die weitläufige Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen.

Drei Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders praktisch ist das Schlafzimmer mit unmittelbar angeschlossenem Schrankraum. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Auch die Ausstattung überzeugt: Hochwertige DAN-Innentüren, Parkett- und Fliesenböden sowie Granit im Küchenbereich verleihen den Räumen eine gepflegte und wertige Note. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Ein besonderes Highlight ist der herrliche Blick über die Stadt bis zur Saualpe, der dieses Geschoss zusätzlich aufwertet.

Viel Platz auch außerhalb der Wohnräume

Das gesamte Gebäude ist unterkellert. Der beheizte Keller bietet dank seiner großzügigen Raumhöhe vielfältige Verwendungsmöglichkeiten. Ob als Stauraum, Hobbybereich, Werkstatt oder privater Fitnessraum – hier steht zusätzliche Fläche für unterschiedlichste Bedürfnisse zur Verfügung.

Zwei Garagen mit automatischen Rolltoren bieten Platz für insgesamt drei Fahrzeuge. Besonders praktisch sind die direkten bzw. über eine Außentreppe verlaufenden Verbindungen zu den jeweiligen Wohneinheiten: Eine Garage ist unmittelbar von der Erdgeschoss-Wohnung aus erreichbar, die zweite ist über eine Außentreppe mit dem Obergeschoss verbunden.

Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im begehbaren Spitzboden unterhalb des mit Steinwolle gedämmten Kaltdachs. Ein zusätzliches Gartenhaus, das derzeit als Geräteschuppen genutzt wird, ergänzt das Platzangebot.

Moderne Heiztechnik und vielseitige Wasserversorgung

Für die Wärmeversorgung steht eine im Jahr 2024 installierte Pelletsheizung zur Verfügung. Der vorhandene Vollwärmeschutz unterstützt die energetischen Eigenschaften des Gebäudes.

Ein eigener Brunnen ermöglicht die Nutzung von Brauchwasser. Darüber hinaus ist die Liegenschaft an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Damit verbindet das Haus eine unabhängige zusätzliche Wasserquelle mit der bestehenden kommunalen

Versorgung.

Ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden

Der Wolfsberger Stadtteil Gries zählt durch seine Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit zu den attraktiven Wohnlagen der Region. Die erhöhte Position am Waldrand bietet Privatsphäre, Ruhe und einen schönen Ausblick, während die Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomiebetriebe und Freizeiteinrichtungen liegen nur etwa 3 Autominuten entfernt. Das Wolfsberger Zentrum erreichen Sie in rund 15 Gehminuten oder mit dem Fahrrad in ungefähr 3 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage interessant: Die Auffahrt zur Südautobahn ist in etwa 8 Minuten erreichbar. Von dort gelangen Sie nach Klagenfurt in rund 40 Minuten und nach Graz in ungefähr 55 Minuten. Der Bahnhof Wolfsberg liegt etwa 6 Fahrminuten entfernt und bietet mit der Anbindung an die Koralmbahn zusätzliche Vorteile für berufliche und private Reisen.

Ein Zuhause mit Freiraum und Perspektive

Dieses großzügige Haus vereint eine attraktive Aussichtslage, ein weitläufiges Grundstück, zwei eigenständige Wohneinheiten und umfangreiche Nutzflächen. Ob als Zuhause für eine große Familie, als Mehrgenerationen-Lösung, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Immobilie mit zusätzlichem Vermietungspotenzial – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Lage, dem großzügigen Raumangebot und den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Liegenschaft näher vorzustellen.

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.

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 <750m
Apotheke <725m
Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen
Schule <675m
Kindergarten <1.050m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung
Supermarkt <875m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Bank <675m
Geldautomat <675m
Post <1.350m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <425m
Autobahnanschluss <2.075m
Bahnhof <1.300m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap