

Stadtnahes Wohnen in absoluter Ruhelage: Großzügiges Zweifamilienhaus in 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 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	98,15 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	133,01 €
Heizkosten:	123,78 €
USt.:	39,41 €
Provisionsangabe:	

22.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends

















REMAX



REMAX



REMAX



Objektbeschreibung

Stadtnahes Wohnen in absoluter Ruhelage: Großzügiges Zweifamilienhaus in Wolfsberg

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich im beliebten Wolfsberger Stadtteil Gries und vereint auf einzigartige Weise die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit der Ruhe und Privatsphäre einer naturnahen Lage auf einer Anhöhe. Hier genießen Sie einen herrlichen Panoramablick über die Stadt Wolfsberg bis hin zur beeindruckenden Bergkulisse des Lavanttals und das nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Auf einem rund 974 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 251,32 m² sowie einem hochwertigen, beheizten Kellerbereich inklusive zweier Garagen. Die erhöhte Lage am Waldrand, der gepflegte, schöne Garten mit Bäumen und Sträuchern gestaltet und die unmittelbare Nähe zur Natur schaffen ein Wohnambiente von besonderer Qualität – ein Rückzugsort mit hohem Erholungsfaktor und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte

Das Haus verfügt über zwei voneinander getrennte Wohneinheiten und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenhaus, die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Vermietung einer Wohneinheit – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven.

Der untere Gebäudeteil wurde ca. 1977 in solider Ziegelmassivbauweise errichtet. Im Jahr 2002 erfolgte die Aufstockung des Obergeschosses in moderner Holzriegelbauweise.

Erdgeschoss: Wohnraum mit Gestaltungspotenzial

Die Wohneinheit im Erdgeschoss bietet viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und die Verwirklichung persönlicher Wohnideen. Sie umfasst Windfang, Vorraum, Küche, großzügigen Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen und Zugang zum weitläufigen, L-förmigen Balkon (über diesen gelangt man auf die Terrasse im Erdgeschoss und in den Garten), zwei Zimmer, ein Büro, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Die 2-fach-verglasten Fenster sind mit Fensterbalken ausgestattet.

Obergeschoss: Helles Wohnambiente mit hochwertiger Ausstattung

Das Obergeschoss überzeugt durch ein besonders helles, offenes Wohngefühl. Die Diele führt in den großzügigen Koch-/Wohn-/Essbereich, dieser bietet Zugang zum Balkon. Drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Schrankraum, bieten ausreichend Platz. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen Abstellraum. Hochwertige DAN-Innentüren unterstreichen die

gehobene Ausstattung. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen sowie im Küchenbereich mit Granit gestaltet.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Besonders beeindruckend ist der wunderschöne Ausblick über Wolfsberg bis zur Saualpe, der den Wohnräumen eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Umfangreiche Nutzflächen

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Der hochwertige, beheizte Keller mit großzügiger Raumhöhe bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Lager- und Hobbyräumen bis hin zu Werkstatt- oder Fitnessbereichen. Zwei Garagen, eine mit automatischem Rolltor und eine mit manuell verschließbarem Tor, bieten Platz für insgesamt drei Fahrzeuge. Von einer Garage gelangt man direkt in die Erdgeschosswohnung, während die zweite Garage über eine Außentreppe mit dem Obergeschoss verbunden ist.

Zusätzliche Lagerflächen stehen im voll begehbaren Spitzboden zur Verfügung, der sich unter dem mit Steinwolle gedämmten Kaltdach befindet. Ein Gartenhaus, derzeit als Geräteschuppen genutzt, ergänzt das Angebot.

Wasser- und Energieversorgung

Für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt eine moderne Pelletsheizung, die im Jahr 2023 installiert wurde. Eine eigene Quelle ermöglicht die Nutzung von Brauchwasser, gleichzeitig besteht ein Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Der vorhandene Vollwärmeschutz trägt zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Lage

Die Lage zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Liegenschaft: Hier wohnen Sie in absoluter Ruhe, umgeben von Natur und dennoch nur wenige Minuten vom Wolfsberger Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen erreichen Sie in ca. 3 Fahrminuten. Das Zentrum ist zudem bequem in etwa 15 Gehminuten oder in rund 3 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Auffahrt zur Südautobahn befindet sich nur ca. 8 Minuten entfernt. Dadurch sind Klagenfurt in etwa 40 Minuten und Graz in rund 55 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Wolfsberg liegt nur 6 Minuten entfernt und bietet durch die Anbindung an die neue Koralmbahn ideale Voraussetzungen für Pendler und Reisende.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, naturnahe Lebensqualität, absolute Ruhe und eine hervorragende Stadtnähe in einer der begehrtesten Wohnlagen

Wolfsbergs miteinander verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom besonderen Potenzial dieser Immobilie.

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