

# **Gemütlicher Bungalow mit großzügigem Grundstück in idyllischer Ruhelage**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/988**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Stefan 100
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9142 St. Stefan
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	97,91 m <sup>2</sup>
Keller:	85,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,54
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	105,13 €
Heizkosten:	66,67 €
Sonstige Kosten:	10,68 €
Provisionsangabe:	

10.260,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Freddy Reautschnig

REMAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061  
H +43 664 38 48 430



REMAX

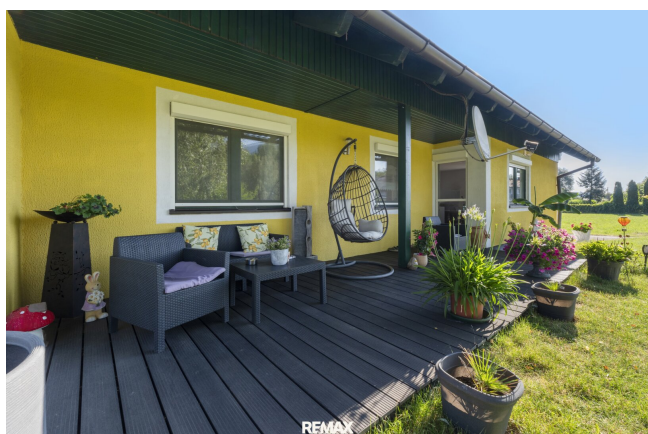


REMAX



REMAX











# ERDGESCHOSS

Alle Maße in m<sup>2</sup>

Alle Flächen in m<sup>2</sup>

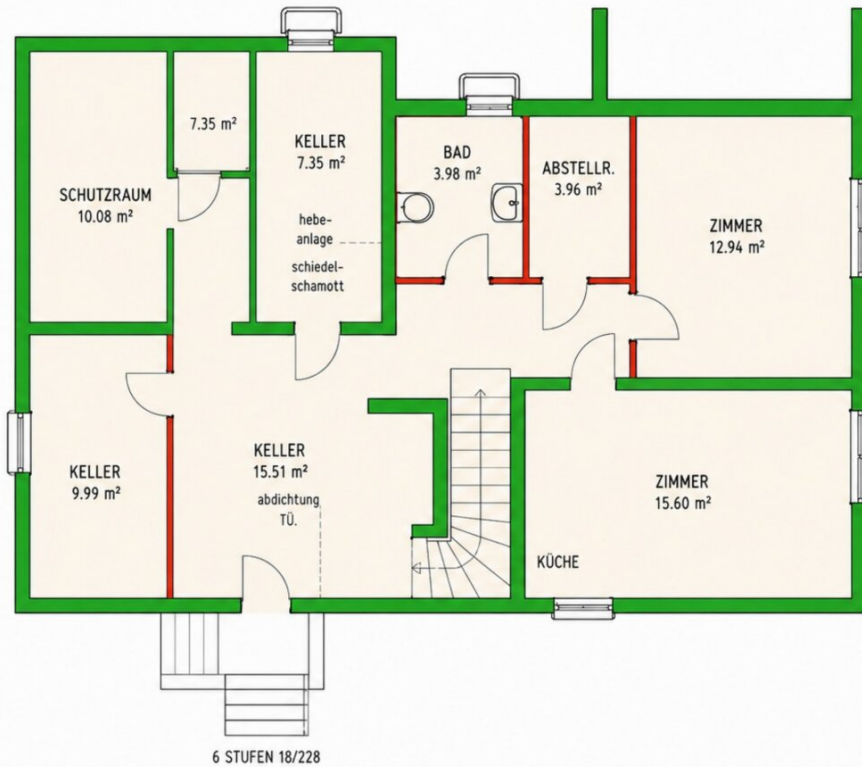


# KELLER

Alle Maße in m<sup>2</sup>

Alle Flächen in m<sup>2</sup>

NETTO-GRUNDISFLÄCHE LT. Ö-NORM 91 53  
WOHNUTZFLÄCHE 42.90 m<sup>2</sup>



REMAX

# Objektbeschreibung

## **Gemütlicher Bungalow mit großzügigem Grundstück in idyllischer Ruhelage**

Inmitten der naturnahen Landschaft von St. Stefan bei Globasnitz erwartet Sie dieser gepflegte Bungalow, der ca. 1990 errichtet wurde und mit ruhiger Lage, einem großzügigen Grundstück und einem durchdachten Grundriss überzeugt. Ob als Familienwohnsitz, Lebensmittelpunkt für Singles oder Paare oder als Rückzugsort im Grünen – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in grüner Umgebung.

Auf einem ca. 1.278 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und ist vollständig unterkellert. Der funktionale Grundriss umfasst Vorraum, Flur, Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, drei (Schlaf-)Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Der Kellerbereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lagerfläche, Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessbereich. Ein Carport mit zwei Stellplätzen sorgt für komfortables, wettergeschütztes Parken.

Beheizt wird die Immobilie mittels Pellets-Ofen.

Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Platz zum Entspannen und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Hier genießen Sie Ruhe sowie einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur – ein Ort, an dem Entschleunigung zum Alltag wird.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in St. Stefan bei Globasnitz, einer beliebten Wohnlage im Herzen Südkärntens. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und gut ausgebauter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Zentrum von Globasnitz mit Kindergarten, Volksschule und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Die nächstgelegene Apotheke sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen und Gastronomiebetriebe befinden sich in Bleiburg, das nur rund 10 Fahrminuten von Ihrem künftigen Zuhause entfernt liegt. Völkermarkt erreichen Sie in ca. 19 Autominuten und die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrer perfekten Infrastruktur in ca. 30 Autominuten.

Die Region zählt zu den schönsten Naherholungsgebieten Kärntens und begeistert mit einem vielseitigen Freizeitangebot. Der idyllische Sonnegger See ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar und lädt mit seinem naturbelassenen Ambiente zum Baden sowie Erholen ein. Der bekannte Klopeiner See, Europas wärmster Badensee, befindet sich nur etwa 15 Fahrminuten entfernt und bietet neben kristallklarem Wasser zahlreiche Strandbäder und Wassersportmöglichkeiten

sowie eine gute touristische Infrastruktur.

Ein weiteres Highlight der Region ist die Petzen, die in rund 20-25 Fahrminuten erreichbar ist. Das beliebte Ganzjahres-Erholungsgebiet bietet im Winter bestens präparierte Skipisten, Winterwanderwege und Skitourenmöglichkeiten. Im Sommer erwartet Sie ein wahres Paradies für Aktivsportler mit einem weitläufigen Wanderwegenetz, anspruchsvollen Mountainbike-Strecken, dem bekannten Flow Country Trail – einem der längsten Flow-Trails Europas –, Trailrunning, Paragleiten sowie zahlreichen weiteren Freizeitmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Bleiburg mit Anschluss an die Koralmbahn sorgt für eine moderne, zukunftsorientierte Anbindung in Richtung Klagenfurt, Graz und Wien und steigert die Attraktivität dieses Wohnstandortes zusätzlich.

Diese gepflegte Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Freizeitinfrastruktur in einer der schönsten Regionen Südkärntens. Das großzügige Grundstück, die ruhige Lage sowie die Nähe zu Seen, Bergen und der Koralmbahn machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. 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.

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, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf

Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.525m

Apotheke <5.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.875m

Kindergarten <1.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.800m

Bäckerei <2.050m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.075m

Geldautomat <5.075m

Post <3.550m

Polizei <5.050m

### **Verkehr**

Bus <425m  
Bahnhof <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap