

**Erstbezug nach Sanierung: Gepflegte
2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Lage von
Wolfsberg**



Loggia

Objektnummer: 3754/1004
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elsenweg 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	67,22 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	C 52,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	974,99 €
Kaltmiete (netto)	639,64 €
Kaltmiete	775,84 €
Betriebskosten:	136,20 €
Heizkosten:	101,31 €
USt.:	97,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

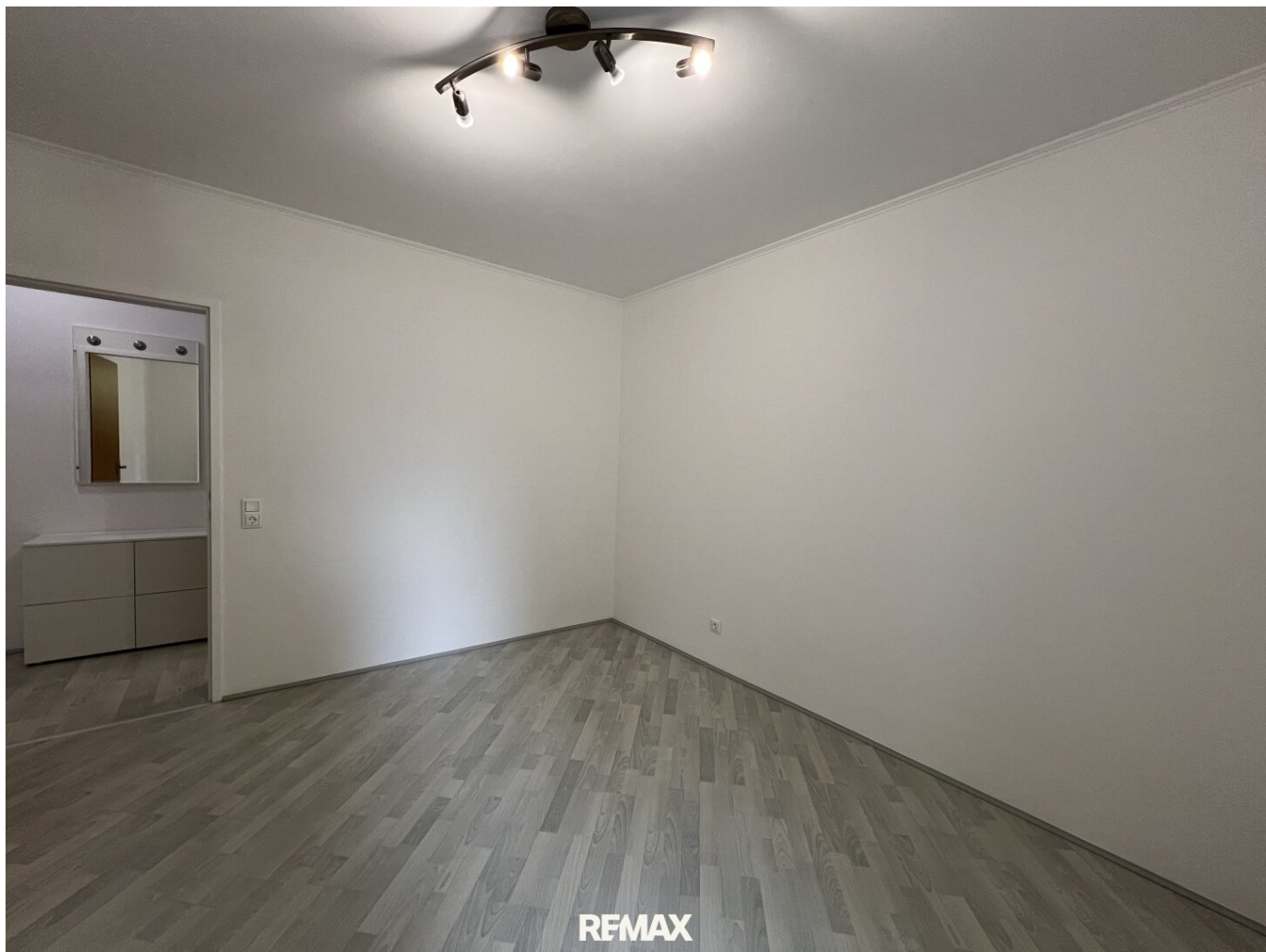
Ihr Ansprechpartner



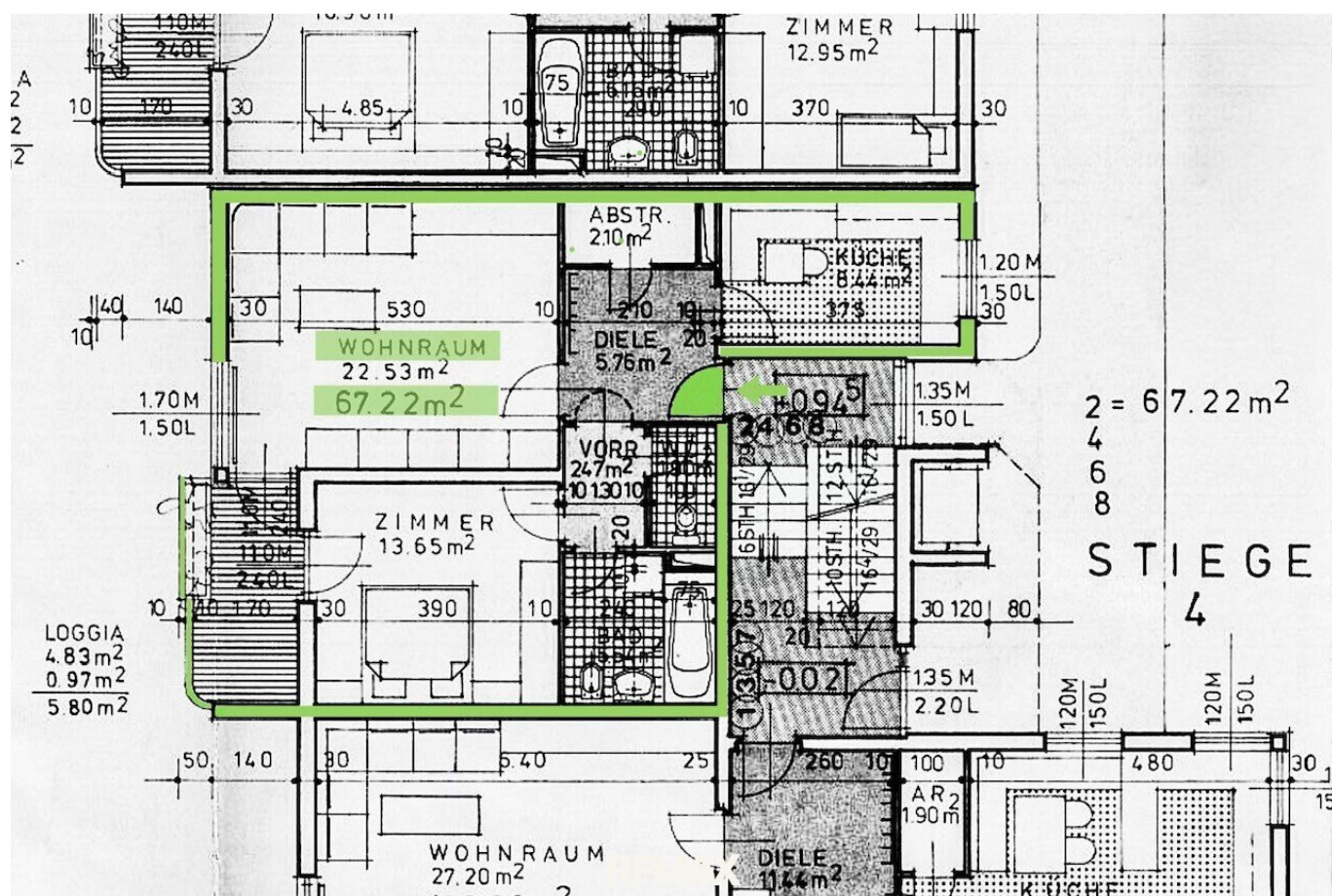
Hannah Schiltermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg









Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung: Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Lage von Wolfsberg

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67,22 m² (inkl. Loggia) befindet sich in zentraler Lage der Bezirkshauptstadt Wolfsberg und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung 2025/2026 modernisiert. Als Erstbezug nach der Sanierung bietet das Objekt zeitgemäßen Wohnkomfort in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr ca. 1982 und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im Hochparterre, wodurch der Zugang über wenige Stufen erfolgt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und umfasst einen einladenden Vorraum, einen hellen Koch-/Essbereich mit praktischer Einbauküche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum, ein vollständig neu gestaltetes Badezimmer mit moderner Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC, das ebenfalls im Zuge der Sanierung erneuert wurde.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige West-Loggia mit Blick ins Grüne, die vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Sie erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Allgemeine Parkflächen stehen den Bewohnern direkt vor der Wohnanlage zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Wolfsberg mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken, Apotheken und Ärzten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Wohnlage besonders attraktiv.

Diese Mietwohnung vereint zeitgemäßes Wohnen und ausgezeichnete Lage zu einem attraktiven Gesamtangebot und bietet ein komfortables Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Es wird um vorherige **Zusendung des Mieterprofils** gebeten.

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.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich **KEINE Rechnung** erhalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <1.050m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <725m

Kindergarten <700m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige

Bank <900m

Geldautomat <900m

Post <900m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <1.225m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap