

## **Komplett sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Potenzial in zentraler Lage von Wolfsberg**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/1030**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Lindhofstraße 15                         |
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 9400 Wolfsberg                           |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| Wohnfläche:                   | 187,40 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>F</b> 240,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 5,33                            |
| Kaufpreis:                    | 125.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 57,00 €                                  |
| USt.:                         | 5,70 €                                   |
| Provisionsangabe:             |                                          |

4.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

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

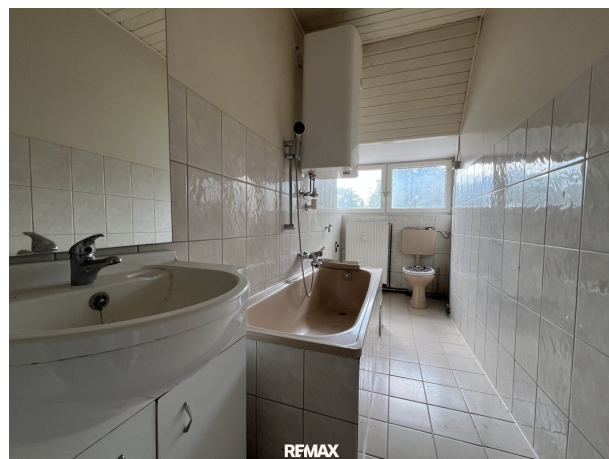
T +43 463 503 944  
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

## Komplett sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Potenzial in zentraler Lage von Wolfsburg

Dieses großzügige Ein-/Mehrfamilienhaus in **sehr zentraler Lage von Wolfsburg** bietet viel Platz, Potenzial und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie ist **komplett sanierungsbedürftig** und eignet sich besonders für Käufer, die nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und aus dem bestehenden Gebäude eine moderne, gemütliche Immobilie schaffen möchten. Durch die großzügige Wohnfläche, die vorhandene Raumaufteilung und die zentrale Lage bietet das Haus nach einer umfassenden Sanierung **attraktives Potenzial für Eigennutzer und Anleger**.

Das Gebäude wurde bereits **vollständig geräumt** und **sämtliches Mobiliar wurde entfernt** – die Immobilie kann daher direkt für geplante Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorbereitet werden.

### Wohnfläche & Raumangebot

Die Bezugsfläche beträgt ca. **187,40 m²** (laut Energieausweis) und verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss.

Die Immobilie ist mit **3 Badezimmern und 2 separaten WCs** ausgestattet, dies eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Je nach Planung und behördlicher bzw. baulicher Umsetzbarkeit besteht die Möglichkeit, das Gebäude in **zwei oder sogar drei separate Wohneinheiten** zu unterteilen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für die Schaffung eines großzügigen Eigenheims als auch für eine Nutzung als Anlageobjekt mit mehreren vermietbaren Einheiten.

### Grundstück & Außenbereich

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. **311 m²**. Zum Objekt gehört ein **kleiner Garten**, der nach entsprechender Gestaltung einen gemütlichen privaten Außenbereich schaffen kann.

### Zustand & Ausstattung

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** und ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Eine umfassende Modernisierung und Adaptierung ist unbedingt erforderlich.

Die Beheizung erfolgt mittels **Öl-Zentralheizung**, welche, wie auch die Fenster, ca. 1998 erneuert wurde.

## Lage

Die zentrale Lage und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Das **Wolfsberger Stadtzentrum ist mit dem Auto in ca. 2 Minuten und zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar**. In ca. 5 Fahrminuten gelangen Sie zur Autobahnauffahrt, von dort aus erreichen Sie Klagenfurt und Graz in jeweils ca. 50 Minuten. Ca. 4 Fahrminuten entfernt befindet sich der Bahnhof mit Anschluss an die Koralmbahn (Fahrzeit ca. 40 Minuten Hauptbahnhof Klagenfurt und ca. 56 Minuten Hauptbahnhof Graz). Nur ca. 3 Minuten von der Immobilie entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, das Landeskrankenhaus, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die schöne Altstadt.

## Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten und kann – abhängig von der konkreten Planung und den erforderlichen Genehmigungen – beispielsweise genutzt werden als:

- großzügiges Eigenheim für eine Familie
- Mehrgenerationenhaus
- Haus mit **2 Wohneinheiten**
- Objekt mit Potenzial für bis zu **3 Wohneinheiten**
- Anlageobjekt zur Vermietung
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung

## Fazit

Wer auf der Suche nach einer Immobilie ist, die sich durch eine großzügige Wohnfläche, eine



ausgezeichnete Zentrumsnähe und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten auszeichnet, findet hier eine interessante Gelegenheit.

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.

Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, liegen keine Heizkosten vor. Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf die aktuellen Gemeindeabgaben.

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.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft 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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.075m

#### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <875m

Polizei <50m

#### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <925m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap