

Sanierungsprojekt: Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in ruhiger Lage in St. Marein



Außenansicht Haus

Objektnummer: 3754/1032

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Völking 16
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Marein
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	109,20 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	40,35 €
USt.:	4,04 €
Provisionsangabe:	

4.680,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

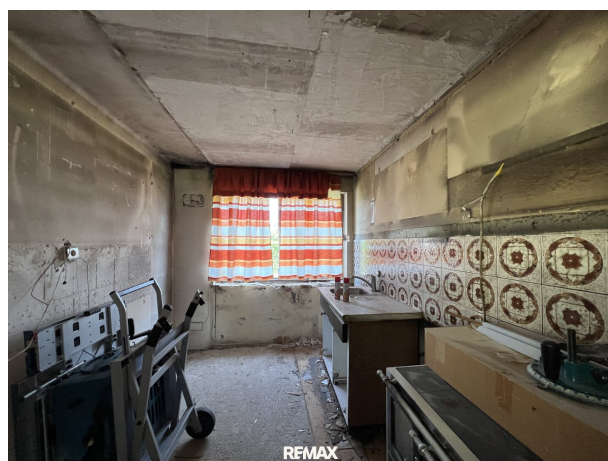
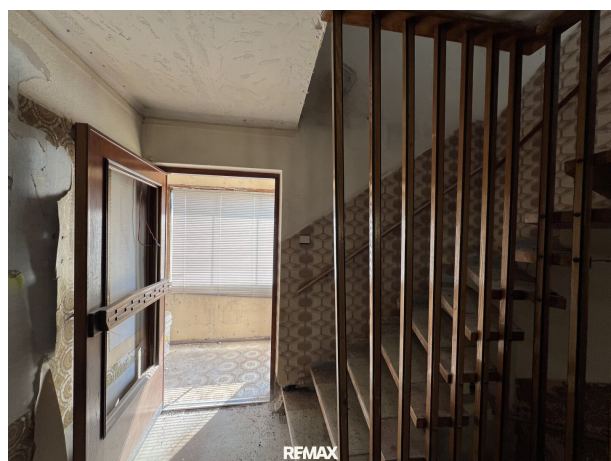


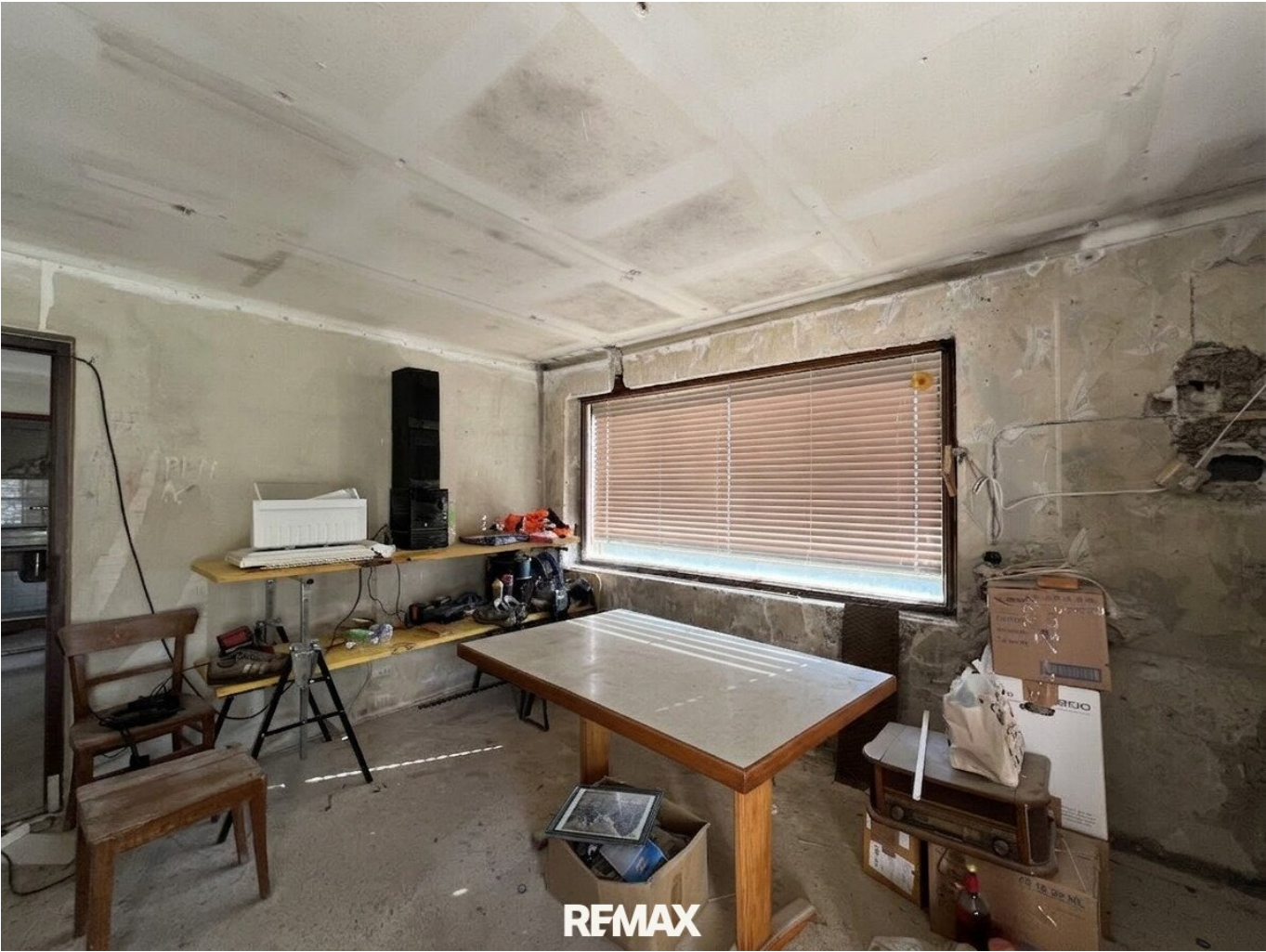
Werner Juri

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061











Objektbeschreibung

Sanierungsprojekt: Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in ruhiger Lage in St. Marein

Zum Verkauf steht ein **komplett sanierungsbedürftiges**, ca. 1957 errichtetes Einfamilienhaus in **ruhiger, grüner Wohnlage von St. Marein**. Das in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Gebäude verfügt über eine Bezugsfläche von ca. **109 m²** (laut Energieausweis) und befindet sich auf einem schönen Grundstück mit einer Fläche von ca. **931 m²**. **Der Dachstuhl des Hauses muss neu errichtet werden.**

Die Immobilie wurde **teilweise bereits entkernt** und bietet damit eine interessante Grundlage für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen umfassend neu gestalten möchten.

Die Immobilie ist im derzeitigen Zustand **nicht bewohnbar** und muss vollständig saniert und renoviert werden. **Das Haus bietet Potenzial**, um nach Sanierungs- und Renovierungsarbeiten ein schönes Eigenheim in idyllischer Lage zu schaffen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Windfang mit Eingangsbereich
- Vorraum
- Koch-/Wohn-/Essbereich
- Badezimmer
- separates WC

Dachgeschoss

- Vorraum

- 2 Zimmer

Zusätzlich stehen ein **Keller** sowie eine kleine **Garage** zur Verfügung.

Das **schöne Grundstück** bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeitgestaltung und individuelle Ideen. Die ruhige Umgebung und der grüne Charakter der Wohnlage schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Hier lässt sich – nach entsprechender Sanierung – ein persönliches Zuhause schaffen, das ländliche Wohnqualität mit einer guten Infrastruktur verbindet.

Die Immobilie punktet mit ihrer Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsverbindungen:

- **ca. 1 Minute** nach St. Marein mit Nahversorgern und Schulen
- **ca. 4 Minuten** zur Auffahrt der Südautobahn A2
- **ca. 8 Minuten** ins Zentrum von Wolfsberg
- **ca. 45 Minuten** nach Klagenfurt
- **ca. 50 Minuten** nach Graz

Damit verbindet der Standort **ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsplätzen und größeren Städten.**

Diese Immobilie richtet sich an **Handwerker, Sanierer oder Käufer mit Vision**, die das Potenzial eines bestehenden Hauses nutzen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten.

Wichtiger Hinweis: Laut schriftlicher Bestätigung der zuständigen Stadtgemeinde liegt zu dieser Immobilie **kein Bauakt** auf.

Überzeugen Sie sich vom Potenzial dieser Liegenschaft bei einer Besichtigung.

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.

Für die gegenständliche Immobilie liegt laut Auskunft der zuständigen Gemeinde kein Bauakt vor. Sämtliche Angaben zu baulichen Ausführungen, Flächen, Widmungen, Bewilligungen oder sonstigen objektrelevanten Umständen beruhen daher ausschließlich auf den vom Verkäufer bzw. Dritten erteilten Informationen.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen.

Eine Haftung oder Gewährleistung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und rechtliche Bestandsfähigkeit 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 <2.600m

Apotheke <2.750m

Krankenhaus <3.900m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.800m

Höhere Schule <3.800m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <2.350m

Einkaufszentrum <4.350m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.325m

Post <2.850m

Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.525m

Bahnhof <2.550m

Flughafen <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap