

**Großzügiges Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten und
großem Grundstück in ruhiger, idyllischer Lage in St.
Stefan im Lavanttal**



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1034

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zur Wasserstatt 9
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Stefan
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	242,30 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

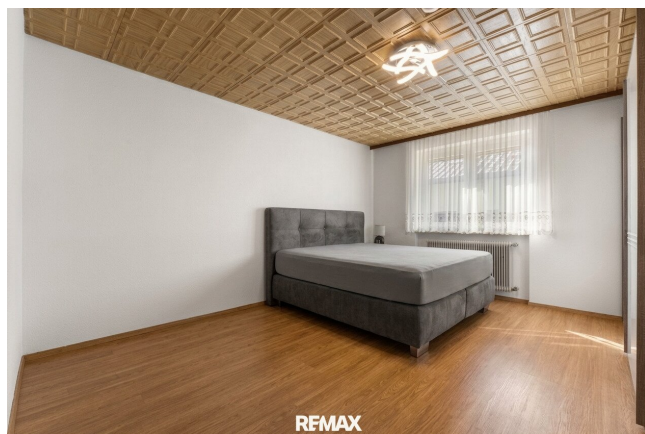


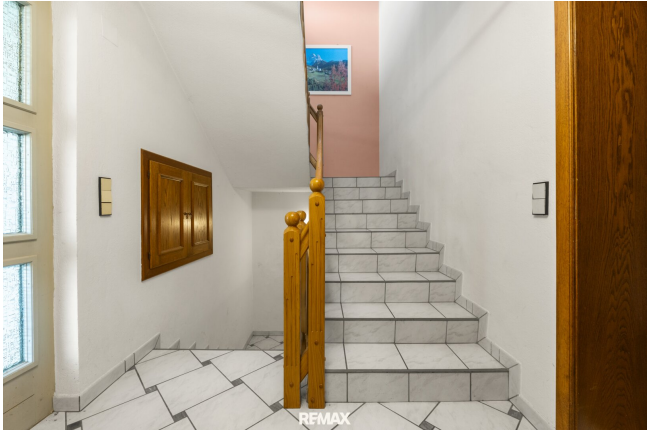
Peter Dohr

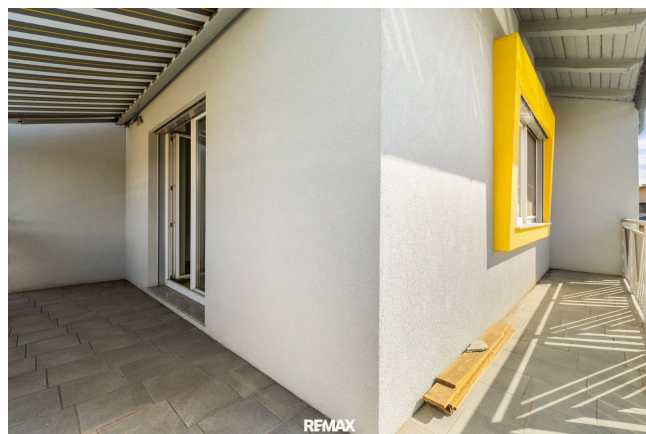
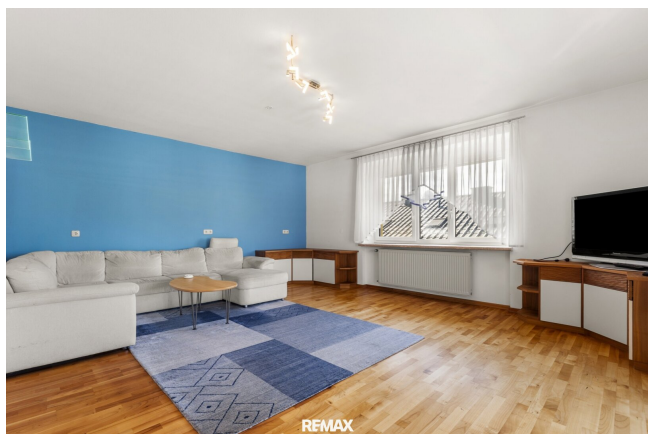
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

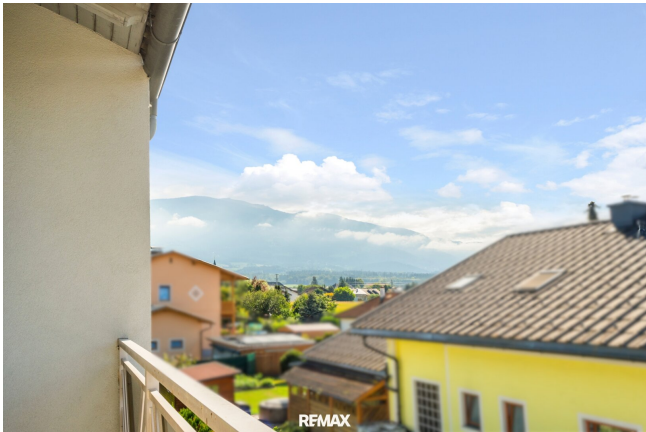
T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96















Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten und großem Grundstück in ruhiger, idyllischer Lage in St. Stefan im Lavanttal

Zum Verkauf steht dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von St. Stefan im Lavanttal. Die Immobilie bietet **insgesamt ca. 242,30 m² Wohnfläche**, aufgeteilt auf **zwei getrennte Wohneinheiten** mit jeweils rund 120 m². Durch die separate Gestaltung der beiden Einheiten eignet sich das Haus hervorragend für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination Wohnen und Arbeiten, für die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung oder zur vollständigen Vermietung für Anleger.

Das **gepflegte Grundstück** samt Garten und Baumbestand umfasst **ca. 875 m²** und präsentiert sich eben, großzügig sowie vielseitig nutzbar.

Beide Wohneinheiten verfügen über eine großzügige Raumaufteilung. Jede Einheit besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit angeschlossener Speisekammer, einem Essbereich, einem Wohnbereich, zwei Zimmern, einem Badezimmer und einem WC. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für komfortables Wohnen und lassen sich individuell gestalten.

Die Einheit im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über einen attraktiven **Wintergarten** mit elektrischen Raffstores und einer Außenstiege. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde erneuert und ist barrierefrei ausgeführt. Die Küche dieser Wohneinheit wurde ca. 2019 erneuert. Im Obergeschoss steht ein **Balkon** als zusätzlicher privater Außenbereich zur Verfügung.

Die Wohnräume sind mit Fliesen und Laminatböden ausgestattet, während die Badezimmer und WCs verflies sind. Die Immobilie wird komplett möbliert verkauft und bietet somit die Möglichkeit, ohne großen zusätzlichen Aufwand einzuziehen beziehungsweise die vorhandene Ausstattung weiter zu nutzen.

Das Gebäude ist **zur Gänze unterkellert** und bietet dadurch umfangreiche Nutz- und Staumöglichkeiten. Der Keller gliedert sich in einen Vorkeller, einen Heizraum sowie vier weitere Kellerräume. Einer dieser Kellerräume war ursprünglich als Schutzraum angedacht. Die Böden im Keller bestehen aus Beton und sind teilweise verflies. Zusätzlich steht im Dachboden weiterer Stauraum zur Verfügung.

Auch die Unterbringung von Fahrzeugen ist ideal: Eine **Doppelgarage mit Rolltoren** sowie ein **Carport** sind vorhanden. Der großzügige, ebene Gartenbereich bietet darüber hinaus ausreichend Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen.

Das **ca. 1977 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus** wurde im Laufe der Jahre laufend modernisiert. Die Kunststofffenster mit Thermogläsern wurden ca. 2009 erneuert, ca. 2012

wurde ein Vollwärmeschutz angebracht. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gastherme. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher sowie ein Boiler mit PV-Unterstützung ergänzen die technische Ausstattung und ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage, die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Wolfsberg.

Durch die zentrale Lage der Immobilie genießen Sie gemütliches Wohnen im Grünen mit Zentrumsnähe. Wolfsberg mit seiner sehr guten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung, öffentlicher Nahverkehr) ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Umgebung wie Wandern, Skifahren, Radfahren, Golfen und Vieles mehr, bieten perfekte Lebensqualität.

In nur ca. 4 Fahrminuten gelangen Sie zur Auffahrt der Südautobahn, von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten Klagenfurt mit dem wunderschönen Wörthersee und in ca. 55 Minuten Graz.

Nur ca. 13 Minuten entfernt befindet sich der Bahnhof Lavanttal mit der Einstiegsstelle für die Koralmbahn, mit dieser erreichen Sie in ca. 20 Minuten Klagenfurt und Graz in ca. 35 Minuten.

Die perfekte Wohnlage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für all jene, die großzügiges Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen. Gleichzeitig bietet die Aufteilung in zwei eigenständige Wohneinheiten ein hohes Maß an Flexibilität und eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung.

Eine vielseitige Immobilie mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, mehrere Generationen oder für all jene, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <2.100m

Krankenhaus <3.075m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <475m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.400m

Einkaufszentrum <4.100m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.125m

Verkehr

Bus <275m

Autobahnanschluss <2.375m

Bahnhof <275m

Flughafen <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap