Kernsaniertes, modernes Haus mit großzügiger Terrasse zum Wohnen oder als Praxis-/Gewerbefläche



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1043

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knappenweg 15
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 Kleinedling
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	76,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	282,00 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten: € 240,- Strom für Heizung und Haushaltsstrom, € 42,- für Gemeinde-Abgaben.

Provisionsangabe:

8.280,00 € inkl. 20% USt.

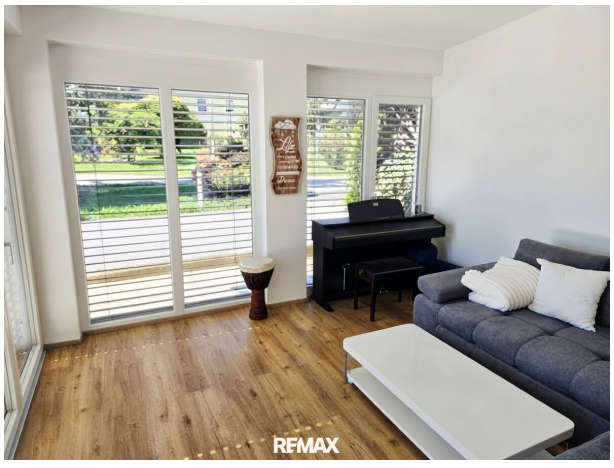
Ihr Ansprechpartner



Werner Juri

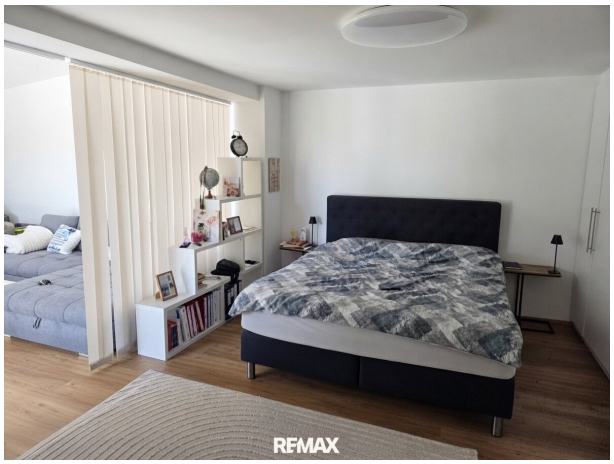
REMAX Friends 2


RE/MAX

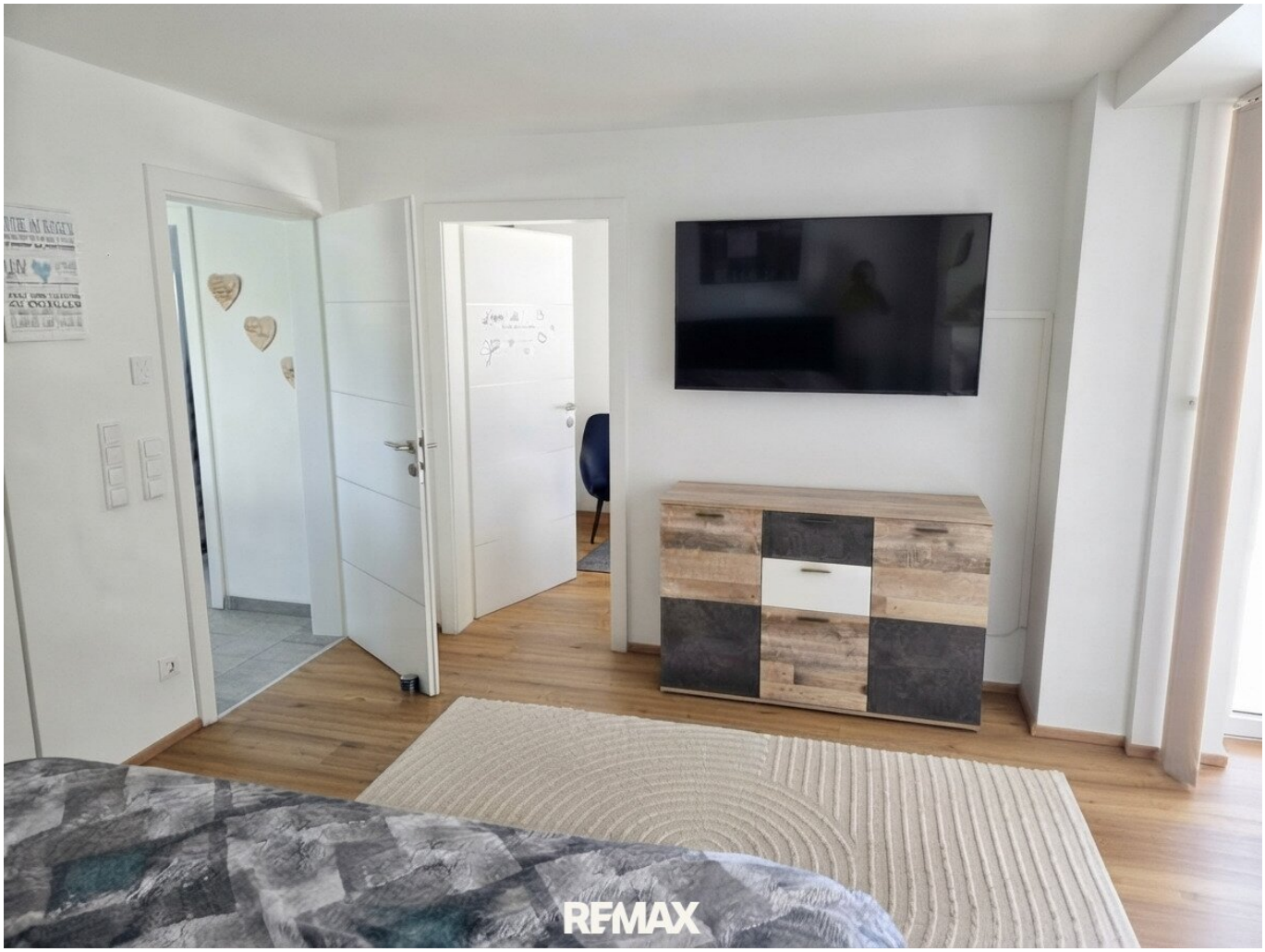

RE/MAX


RE/MAX

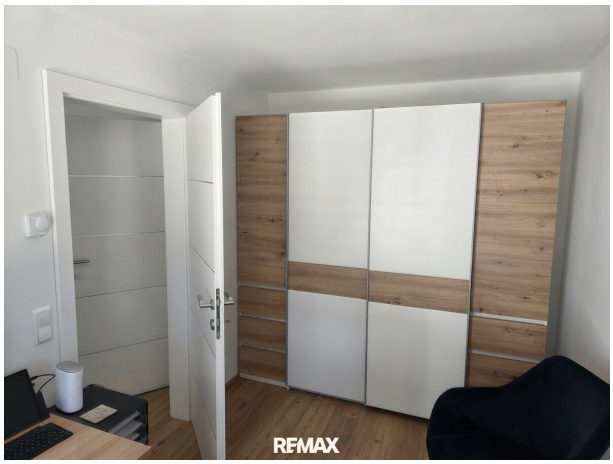







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Kernsaniertes, modernes Haus mit großzügiger Terrasse zum Wohnen oder als Praxis-/Gewerbefläche

Zum Verkauf steht dieses charmante, gepflegte Haus in Kleinedling, das im Jahr **2023 umfassend kernsaniert sowie modernisiert** wurde und sich heute in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand präsentiert. Ein besonderer zusätzlicher Vorteil: **Die Erneuerung des Daches ist bereits im Kaufpreis inkludiert und wird im kommenden Frühjahr vom Verkäufer auf eigene Kosten durchgeführt.**

Das ursprünglich ca. 1960 errichtete Haus verfügt über ca. **76 m² Wohnfläche** und befindet sich auf einem ca. **224 m² großen Grundstück**. Der Schlaf- und Wohnbereich sind optisch durch einen modernen Lamellenvorhang getrennt. Weiters steht ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, welches aktuell als Büro genutzt wird. Die kompakte Wohnfläche bietet den idealen Rahmen für **eine oder zwei Personen**, die Wert auf ein modernes, gepflegtes Zuhause legen.

Auch für eine **gewerbliche Nutzung, insbesondere als Praxisräume oder für eine selbstständige Tätigkeit**, eignet sich die Immobilie hervorragend. Die überschaubare Raumaufteilung, das separate zusätzliche Zimmer sowie die angenehme und gepflegte Atmosphäre bieten ideale Voraussetzungen für beispielsweise eine Praxis, Beratungsräume oder ein kleines Büro. Damit eröffnet das Objekt interessante Nutzungsmöglichkeiten sowohl für private Wohnzwecke als auch für berufliche bzw. gewerbliche Zwecke (vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen).

Im Zuge der Sanierung wurde das Haus umfassend erneuert. Neben den **3-fach verglasten Fenstern und Türen** wurde auch ein **Vollwärmeschutz** angebracht. Die **Böden und Innentüren wurden komplett erneuert**, ebenso die **Küche** und das **Badezimmer**. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Somit profitieren zukünftige Eigentümer von einem weiteren wesentlichen Modernisierungsschritt, ohne dafür zusätzliche Kosten einplanen zu müssen.

Die Beheizung erfolgt über eine **elektrische Fußbodenheizung**, die Warmwasserbereitung ebenfalls elektrisch.

Die moderne Küche ist perfekt und funktional ausgestattet. Das schöne Badezimmer bietet eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Ein großer Einbauschrank im Schlafbereich sorgt für zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist der **helle Wohnbereich mit der Optik eines Wintergartens**. Große Fensterflächen und die großzügigen Terrassentüren sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich – so entsteht eine besondere Wohnatmosphäre. Von hier gelangt man direkt auf die rund **25 m² große Terrasse**,

die viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien bietet.

Der Außenbereich ist pflegeleicht gestaltet, da kein separater Garten vorhanden ist. Dafür bietet das Grundstück eine großzügige Terrasse sowie einen vollständig gepflasterten Vorplatz. Dieser bietet **Platz für bis zu drei Fahrzeuge direkt beim Haus**.

Ein Keller ist nicht vorhanden, zusätzlich steht jedoch ein **Dachboden als weiterer Stauraum** zur Verfügung.

Die ruhige Lage ermöglicht Ihnen entspanntes Wohnen, während Sie dennoch von der Nähe zur Autobahn und den guten Verkehrsanbindungen profitieren. Innerhalb von ca. fünf Autominuten erreichen Sie das Zentrum von Wolfsberg sowie die Auffahrt zur Südautobahn. Klagenfurt liegt ca. 35 Fahrminuten und Graz ca. 50 Fahrminuten entfernt.

Der Bahnhof Lavanttal ist in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die Koralmbahn, mit der Sie in nur ca. 22 Minuten nach Klagenfurt und in ca. 36 Minuten Graz gelangen.

In Wolfsberg finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit Landeskrankenhaus, Ärzten, Apotheken, Ämtern, Kino, Freibad, Schulen, Kindergärten und Bundesschulzentrum für Höhere Schulen. Darüber hinaus stehen Ihnen in der Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Skifahren, Wandern, Radfahren, Golfen und Schwimmen zur Verfügung.

Erleben Sie die Vorzüge dieser gemütlichen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen 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 <1.500m
Apotheke <1.875m
Krankenhaus <3.050m

Kinder & Schulen
Schule <800m
Kindergarten <1.600m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung
Supermarkt <825m
Bäckerei <1.300m

Einkaufszentrum <3.800m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <1.275m
Post <1.650m
Polizei <2.975m

Verkehr
Bus <175m
Autobahnanschluss <1.400m
Bahnhof <1.325m
Flughafen <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap