Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wintergarten und Garage in zentraler Lage in Wolfsberg



(Wohn-)Zimmer mit Zugang Balkon

Objektnummer: 3754/1066

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadionbadstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Wohnfläche:	68,84 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.233,00 €
Kaltmiete (netto)	731,06 €
Kaltmiete	867,42 €
Betriebskosten:	136,36 €
Heizkosten:	234,17 €
USt.:	131,41 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Schultermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX

Objektbeschreibung

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wintergarten und Garage in zentraler Lage in Wolfsberg

Diese gemütliche Mietwohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 68,84 m²** überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die zentrale Lage sowie kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ist ab sofort beziehbar.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **Wohnhauses mit Lift** und bietet mit insgesamt 3 Zimmern ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die großzügige Gestaltung und die praktischen Nebenräume schaffen ein angenehmes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **Loggia** und das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen **Wintergarten**.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum / Flur
- Küche
- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- (Schlaf-)Zimmer mit Wintergarten
- weiteres Zimmer (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei praktische Abstellräume

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**. Die Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.

Zusätzlichen Komfort bieten eine zugehörige **Garage** mit manuell bedienbarem Tor, allgemeine Parkflächen sowie ein eigenes **Kellerabteil**.

Die Wohnung befindet sich in guter Lage am Stadtrand – zentral gelegen und dennoch mit kurzen Wegen ins Grüne.

Das Stadtzentrum mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in nur ca. 15 Gehminuten bzw. rund 4 Autominuten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und gemütliche Cafés laden zum Flanieren, Genießen und Verweilen in der schönen Altstadt ein.

Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt ist in nur ca. 2 Autominuten erreichbar. Das Bundesschulzentrum, das WAC-Fußballstadion, das Stadionbad, das Kino sowie das Landeskrankenhaus befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. St. Stefan erreichen Sie in etwa 4 Autominuten.

Auch in puncto Mobilität liegt diese Wohnung perfekt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 3 Gehminuten entfernt.

Der Bahnhof Reding ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Koralmbahn. Damit gelangen Sie bequem und schnell in die Landeshauptstadt Klagenfurt (ca. 37 Minuten) sowie nach Graz (ca. 53 Minuten).

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Auffahrt zur Südautobahn (A2) erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten. Von dort gelangen Sie in rund 35 Minuten nach Klagenfurt und zum wunderschönen Wörthersee sowie in ca. 45 Minuten nach Graz.

Neben der urbanen Infrastruktur bieten sich Ihnen in der Umgebung auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die wunderschöne Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Ob Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen oder Golfen – die herrliche Naturlandschaft des Lavanttals eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die Loggia, der Wintergarten, die Garage und die zusätzlichen Abstellflächen runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

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.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <575m
Apotheke <575m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <75m
Kindergarten <375m
Höhere Schule <175m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.650m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <2.375m
Bahnhof <575m
Flughafen <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap