Gepflegtes, großzügiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Wohnlage in Kleinedling bei Wolfsberg



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1062

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidelwirtweg 1a
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 Kleinedling
Baujahr:	1999
Wohnfläche:	252,68 m²
Keller:	154,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

26.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

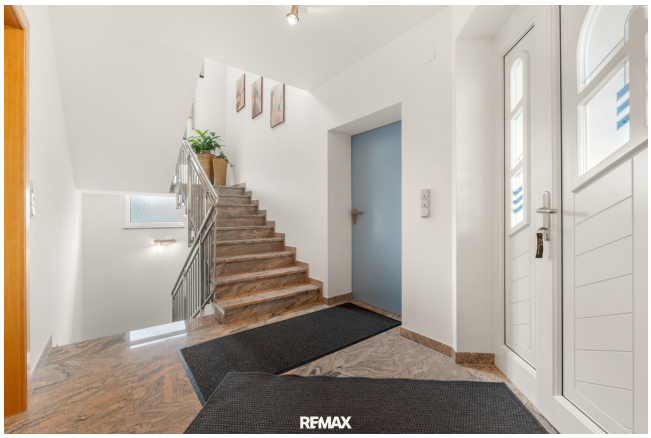
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

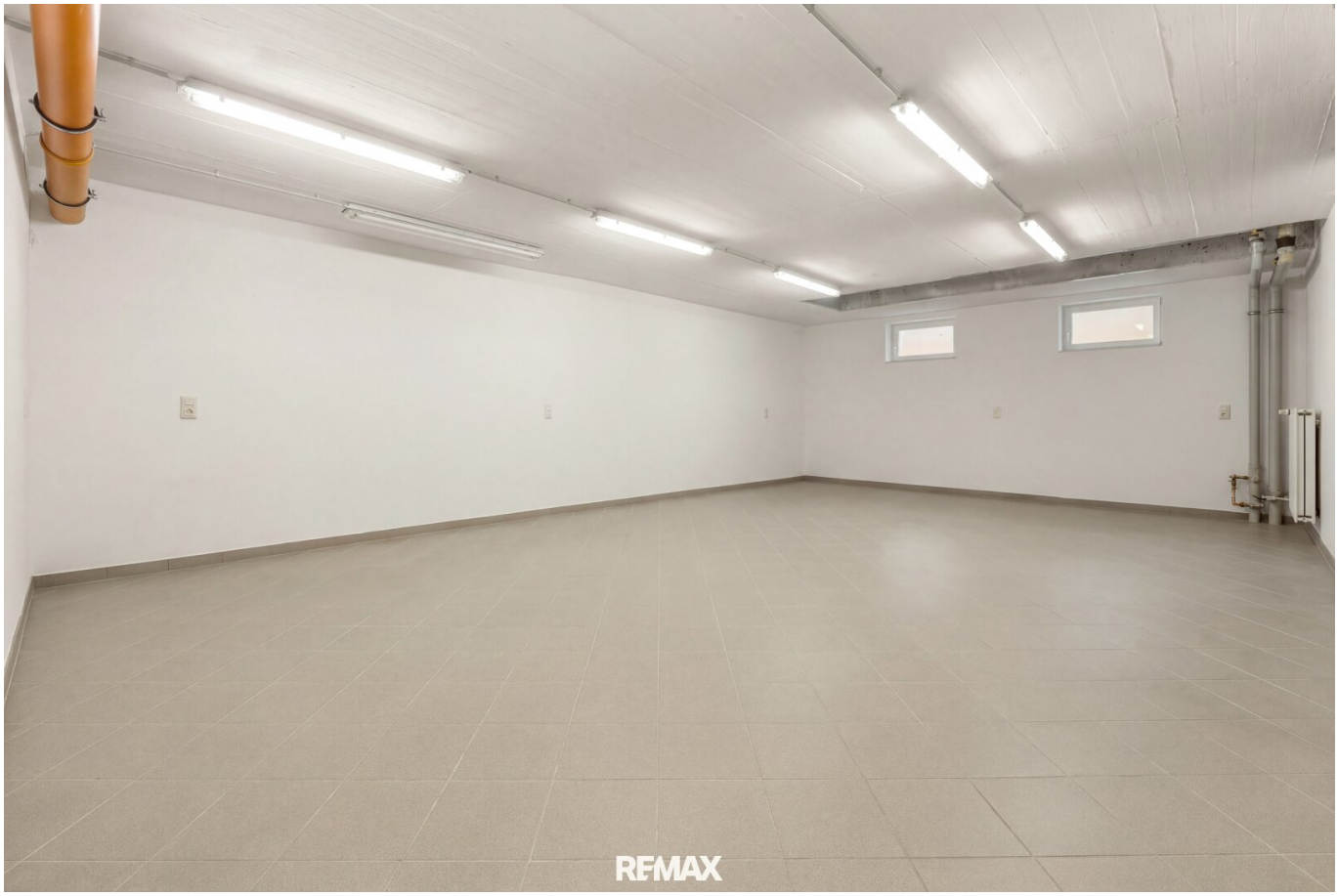

RE/MAX

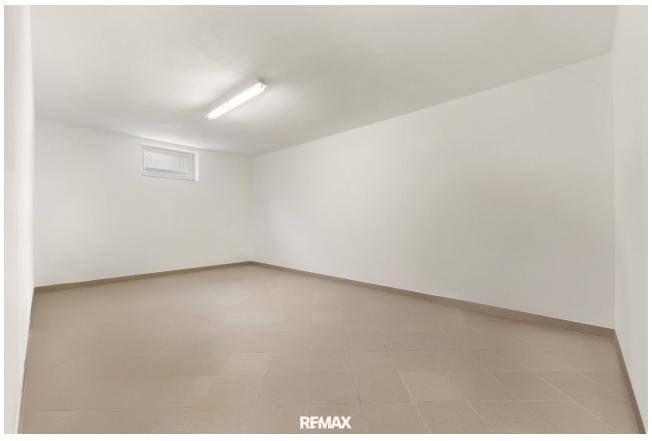

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

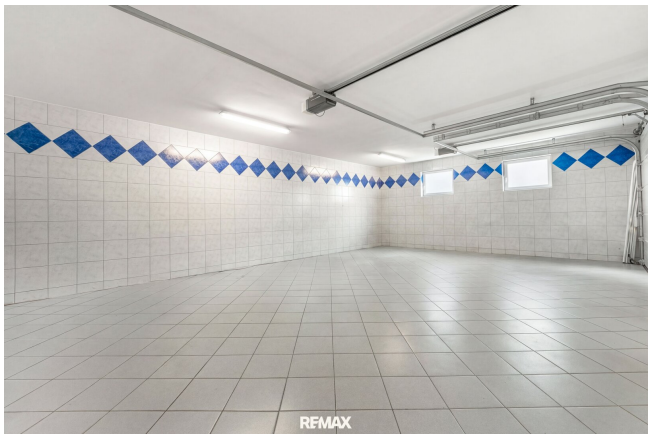

RE/MAX








VIESMANN
Vitola-tripass
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Gepflegtes, großzügiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Wohnlage in Kleinedling bei Wolfsberg

Dieses schöne, geräumige Zweifamilienhaus in attraktiver Wohnlage wurde **ca. 1999 in solider, massiver Ziegelbauweise errichtet** und befindet sich auf einem **ca. 1.104 m² großen Grundstück**. Mit einer großzügigen **Wohnfläche von insgesamt ca. 252,68 m²**, verteilt auf **zwei getrennte Wohneinheiten** im Erd- und Dachgeschoss, vereint die Immobilie hochwertige Bauqualität und eine durchdachte Raumaufteilung. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Möglichkeit zur Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet zahlreiche Perspektiven.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Charakter der Immobilie spürbar. Hochwertige Materialien, schöne Oberflächen und geschmackvoll ausgewählte Tischlereinbauten aus Esche schaffen ein angenehmes, gemütliches Wohnambiente. Granit- und Parkettböden unterstreichen den wertigen Gesamteindruck und ergänzen die gepflegte Ausstattung des Hauses.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die flexible Nutzung. Es stehen im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine eigene Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Durch die **zwei separaten Zugänge** und die **getrennten Stromkreise** mit eigenen Subzählern sind die beiden Wohneinheiten bereits gut voneinander getrennt. Darüber hinaus besteht aufgrund der vorhandenen Anschlüsse und der **großzügigen Parkplatzsituation** zusätzlich die **Möglichkeit, eine dritte Wohneinheit zu schaffen**.

Die **Wohneinheit im Erdgeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 97,90 m²** überzeugt durch eine angenehme und funktionelle Raumaufteilung, diese teilt sich in Windfang, Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Badezimmer und separates WC. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur westseitig ausgerichteten Terrasse und schafft damit eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die zweite **Wohneinheit im Dachgeschoss** bietet mit **ca. 154,78 m² Wohnfläche** besonders großzügige Platzverhältnisse. Die Raumaufteilung teilt sich in Windfang, Diele, Küche, Speis, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Badezimmer, separates WC und einem zusätzlichen, über der Garage gelegenen Raum mit ca. 56,88 m², der sich perfekt für unterschiedliche Gestaltungsideen und Nutzungszwecke eignet. Auch diese Wohneinheit verfügt über eine großzügige Terrasse und bietet somit attraktive Möglichkeiten, die sonnigen Stunden im Freien zu genießen.

Das Highlight ist das große Grundstück mit seinem schönen Garten mit Obst- und Laubbäumen und Strauchbestand sowie großzügigen Freiflächen und einem baugenehmigten,

ca. **22,50 m² großen Gartenhaus**. Hier lassen sich vielfältige Ideen verwirklichen – von liebevoller Gartengestaltung über Spiel- und Erholungsbereiche bis hin zu einer Oase der Ruhe zum Entspannen und Genießen.

Die solide, massive Bauweise mit ca. 38 cm starken Hohllochziegeln und einem gesamten Außenwandaufbau von ca. 46 cm bildet die Grundlage für eine langlebige und wertbeständige Immobilie. Ergänzend verfügen die Außenwände über eine ca. 6 cm starke Kork-Wärmedämmung. Die Internorm-Fenster mit Zweifachverglasung sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, während der teilweise vorhandene elektrische Sonnenschutz und die Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Die Beheizung erfolgt über eine **Öl-Zentralheizung**, die sowohl eine Fußbodenheizung als auch Heizkörper versorgt. Die Ölversorgung erfolgt über einen 6.000-Liter-Öltank. Eine **thermische Solaranlage** mit vier Paneelen unterstützt seit ca. 2017 die Warmwasserbereitung und Heizungsanlage. Der großzügig dimensionierte Warmwasserspeicher verfügt über ein Fassungsvermögen von ca. 800 Litern. Auch hinsichtlich der Dachkonstruktion wurde auf eine entsprechende Wärmedämmung geachtet: Sowohl der Dachboden als auch die Dachschrägen sind gedämmt. Die Installationen sind mit hochwertigen Kupferleitungen ausgeführt. Die Kanalanlage wurde im Jahr 2018 erneuert.

Auch im Keller- und Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein großzügiges Platzangebot und zahlreiche praktische Details. Der **vollständig verflieste Keller** umfasst **ca. 154,78 m²** und bietet neben ausreichend Stauraum auch eine großzügige Waschküche. Mit einer **Raumhöhe von ca. 2,50 m** stehen hier perfekte Platzverhältnisse zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige **Doppelgarage mit ca. 56,88 m²,** die ebenfalls vollständig verfliest ist und über einen Wasseranschluss sowie Starkstrom verfügt. Eine integrierte Montagegrube bietet eine praktische Lösung um Gegenstände, die im Keller eingelagert werden, nicht durch das Haus tragen zu müssen. Die Garageneinfahrt ist mit zwei elektrischen Einfahrtstoren ausgestattet, deren Torbreite ca. 4,50 m bzw. 2,50 m betragen und damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Zufahrt sowie der Innenhof sind großzügig gepflastert und sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild. Auch rund um das Haus gibt es eine Pflasterumrandung mit ca. 1 m Breite.

Die Lage in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung bietet viel Lebensqualität und gleichzeitig eine optimale Anbindung. Das Zentrum von Wolfsberg mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen befindet sich nur ca. 7 Fahrminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 4 Minuten erreichbar. Von dort aus beträgt die Fahrzeit nach Klagenfurt ca. 35 Minuten und nach Graz ca. 55 Minuten. Auch der Bahnhof St. Stefan befindet sich nur etwa 4 Fahrminuten entfernt und ermöglicht den Anschluss an die Koralmbahn. Mit dieser sind Klagenfurt in ca. 34 Minuten und Graz in ca. 50 Minuten bequem erreichbar.

Dieses Haus ist perfekt für alle, die sich ein großzügiges Zuhause in idyllischer Lage schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Liegenschaft? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.550m
Krankenhaus <2.725m

Kinder & Schulen
Schule <900m
Kindergarten <1.550m
Höhere Schule <2.525m

Nahversorgung
Supermarkt <800m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.425m

Sonstige
Bank <425m
Geldautomat <975m
Post <1.725m
Polizei <2.625m

Verkehr
Bus <325m
Autobahnanschluss <1.125m
Bahnhof <1.400m
Flughafen <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap