Zwei Häuser auf einem Grundstück: Bungalow und kleines Haus mit vielseitigen Möglichkeiten in attraktiver Stadtrandlage in Wolfsberg



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1063

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Stefaner Straße 45 & 47
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	161,50 m²
Terrassen:	1
Keller:	82,96 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	695,00 €

Infos zu Preis:

Die angeführten Betriebs- und Heizkosten beinhalten die Kosten für beide Wohnhäuser.

Provisionsangabe:

15.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Schultermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

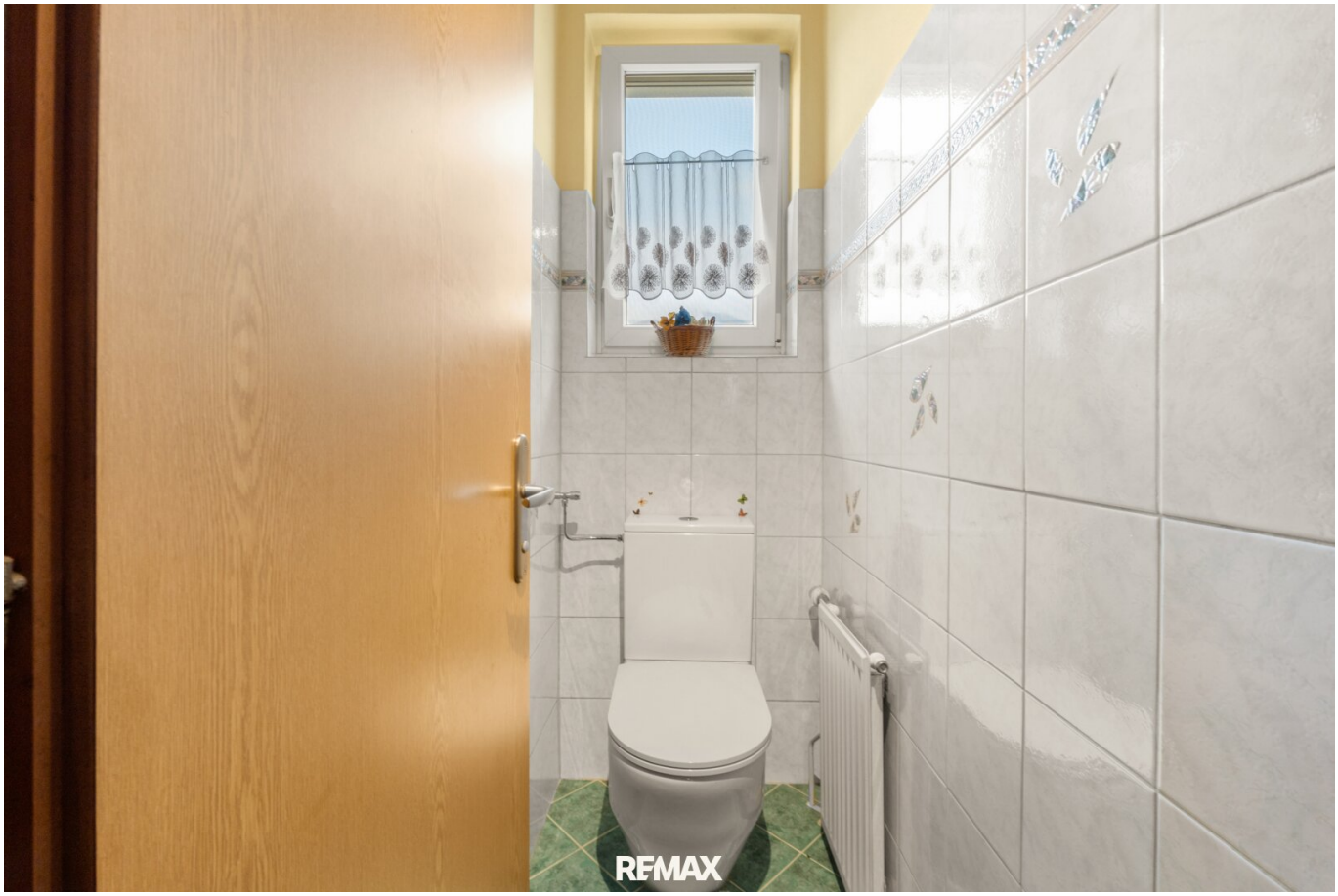

RE/MAX


RE/MAX














RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Zwei Häuser auf einem Grundstück: Bungalow und kleines Haus mit vielseitigen Möglichkeiten in attraktiver Stadtrandlage in Wolfsberg

Diese Liegenschaft vereint **zwei Wohngebäude auf einem Grundstück** mit einer Fläche von **ca. 1.072 m²** und bietet damit außergewöhnliches Potenzial für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als interessante Möglichkeit zur Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Der **Bungalow wurde ca. 1972 errichtet** und bietet auf einer **Bezugsfläche von ca. 100,60 m²** (laut Energieausweis) eine durchdachte Raumaufteilung, komfortables Wohnen auf einer Ebene, großzügige Kellerflächen und einen schönen Garten. Ergänzt wird das Angebot durch ein zweites, kleineres und **kompaktes Wohnhaus aus ca. 1931**, mit einer **Bezugsfläche von ca. 60,90 m²** (laut Energieausweis), das zusätzlichen Wohn- und Nutzraum bietet und flexibel eingesetzt werden kann.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus guter Infrastruktur, zentraler Stadtrandlage und hervorragender Verkehrsanbindung.

Die **Übergabe der Immobilie kann ab 31.05.2027** erfolgen.

Die Wohnfläche des Bungalows gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- separates WC

- zwei praktische Abstellräume

Die Küche präsentiert sich durch ihre westliche Ausrichtung besonders hell und freundlich. Das Wohn-/Esszimmer bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und wird durch einen besonderen Blickfang ergänzt: den **Kachelofen**, der vom Vorhaus aus beheizt werden kann. Durch seine besondere Einbauweise ist er sowohl im Vorhaus als auch in einem Zimmer und im Wohnzimmer sichtbar und sorgt in diesen Räumen für behagliche Wärme.

Das Badezimmer mit Fenster wurde ca. 2012 saniert und ist mit einer Badewanne sowie einer barrierefreien Dusche ausgestattet. Das separate WC wurde ca. 2023 erneuert.

Am Bungalow wurden im Laufe der Jahre **verschiedene Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen** vorgenommen. Bereits Ende der 1990er-Jahre wurde an der Fassade ein ca. **10 cm starker Vollwärmeschutz** angebracht. Im Jahr ca. 2007 erfolgte der Einbau von **2-fach-verglasten Fenstern**. Ca. 2015 wurde der Dachboden unterhalb mit Steinwolle isoliert. Die Innenwände sind mit Heraklith gedämmt, die Kellerdecken wurden mit Porozell isoliert. Auch die Böden wurden teilweise erneuert.

Die Kunststofffenster an der südwestlichen, straßenseitigen Fassade sind als Lärmschutzfenster ausgeführt. In der Küche und im Wohnzimmer sind die Jalousien elektrisch bedienbar, die übrigen Jalousien sind manuell zu betätigen.

Die Beheizung erfolgt über eine **neuwertige Ölheizung mit Brennwertgerät**. Ergänzend dazu stehen vier **Solarpaneele zur Warmwasseraufbereitung** in Kombination mit der Heizungsanlage zur Verfügung. Ein 300-Liter-Boiler sorgt für die Warmwasserspeicherung. Ein Kamin ist ebenfalls vorhanden. Besonders praktisch ist, dass die Heizungsanlage des Bungalows auch das zweite Wohnhaus mit Wärme versorgt.

Ein besonderes Plus ist der großzügige **Keller mit ca. 82,96 m²**, der vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten bietet. Die Kellerräumlichkeiten sind großteils verfliest und umfassen unter anderem eine praktische Wirtschaftsküche sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das zweite Gebäude wurde **ca. 1931 errichtet** und bietet mit einer **Bezugsfläche von ca. 60,90 m²** (laut Energieausweis) eine Ergänzung zum Hauptgebäude. Die Bauweise ist als Holzriegelkonstruktion ausgeführt. Das Haus wurde **ca. 1995 teilweise saniert**. Dabei wurden die Fenster erneuert und das Dach neu eingedeckt. Das Dach verfügt über eine Dämmung aus Tellwolle. Zusätzlich steht ein **ca. 11 m² großer Betonkeller** zur Verfügung.

Die Raumaufteilung des kleineren Wohnhauses gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum / Flur
- Küche
- Wohnzimmer
- zwei Zimmer
- Nischendusche mit Waschbecken
- separates WC

Das zweite Wohnhaus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und lässt sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen gestalten. Es eignet sich beispielsweise als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Ebenso bietet es sich als Homeoffice, Büro, Praxis, Hobby- und Freizeitraum, Partyraum oder zusätzlicher Lagerraum an.

Zum Außenbereich gehören ein **Carport mit ca. 37,20 m²** sowie eine **Garage mit ca. 18,97 m²**, die mit einem elektrischen Rolltor und einem Starkstromanschluss ausgestattet ist. Ein direkt an das Gebäude **angebauter Abstellraum für Gartengeräte** sorgt für zusätzlichen praktischen Stauraum. Werkzeuge und Gartengeräte werden wie besichtigt mitübergeben. Das Geländer beim Hauseingang ist aus Nirosta gefertigt. Die **Einfahrt ist asphaltiert**.

Der liebevoll angelegte Außenbereich mit schönem Pflanzen- und Baumbestand lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zwei praktische Hochbeete und ein Mistbeet bieten beste Voraussetzungen für Gartenliebhaber.

Ein weiterer Vorteil ist die **eigene Wasserversorgung über einen Brunnen mit Pumpe**. Zusätzlich wird Regenwasser in der Klärgrube gesammelt und mittels Pumpe als Brauchwasser genutzt.

Die Liegenschaft befindet sich in idealer Stadtrandlage – zentral gelegen und dennoch mit kurzen Wegen ins Grüne. Das Stadtzentrum mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in nur ca. 5 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. 1 Autominute oder bequem zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich das Bundesschulzentrum, das WAC-Fußballstadion, das Stadionbad, das Kino sowie das Landeskrankenhaus in fußläufiger Entfernung. St. Stefan erreichen Sie in ca. 2 Autominuten.

Die Wohnlage schafft auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Reding ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Koralmbahn. Damit gelangen Sie bequem in die Landeshauptstadt Klagenfurt in ca. 37 Minuten sowie nach Graz in ca. 53 Minuten.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Auffahrt zur Südautobahn A2 erreichen Sie in nur ca. 3 Minuten. Von dort gelangen Sie in rund 35 Minuten nach Klagenfurt und zum wunderschönen Wörthersee sowie in ca. 45 Minuten nach Graz.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt die Umgebung durch ein vielfältiges Angebot an Sport, Freizeit und Erholung. Die wunderschöne Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und lädt zu jeder Jahreszeit zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Ob Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen oder Golfen – die herrliche Naturlandschaft des Lavanttals bietet ideale Voraussetzungen für eine aktive und erholsame Freizeitgestaltung.

Diese besondere Immobilie bietet weit mehr als nur ein Zuhause. Zwei Gebäude auf einem Grundstück schaffen viel Spielraum, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen und unterschiedliche Lebenskonzepte harmonisch miteinander zu verbinden.

Eine besondere Gelegenheit für alle, die großzügigen Platz, Flexibilität und vielseitige Nutzungsperspektiven zu schätzen wissen.

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. Hinweis: Laut Auskunft des Bauamts der Stadtgemeinde liegen zum kleineren Haus keine Unterlagen vor.

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 <750m
Apotheke <550m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <525m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung
Supermarkt <550m
Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <2.075m

Sonstige
Bank <550m
Geldautomat <550m
Post <1.875m
Polizei <1.075m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <125m
Flughafen <1.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap