

**GRÜN. GROSSZÜGIG. VIELSEITIG. Einfamilienhaus mit
Potential, 5 Zimmer, Wohnküche, 1139 m2 Grundstück,
Wirtschaftsgebäude**



Objektnummer: 2230

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	75,44 m ²
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 12
H +43 664 466 52 02



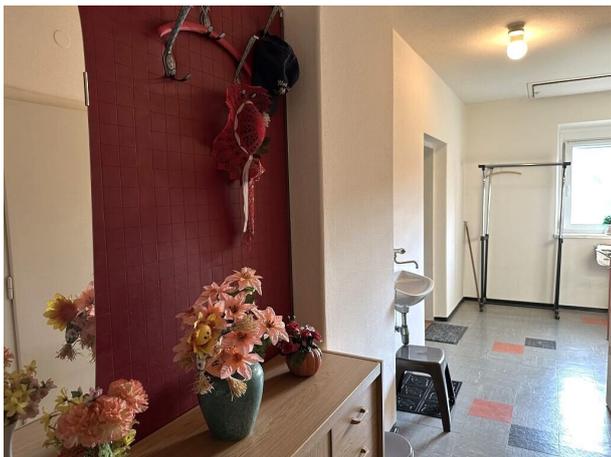








































Objektbeschreibung

HERRLICHE GRÜNLAGE - NUR WENIGE MINUTEN VON DER WOLFSBERGER INNENSTADT ENTFERNT!

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 235,64 m² Nutzfläche inklusive Keller, welches vielseitige Gestaltungs- & Ausbaumöglichkeiten bietet. Das großzügige Grundstück von ca. 1.139 m² ist eben und setzt der gärtnerischen Kreativität keine Grenzen. Das Haus kann als Einfamilien- sowie als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoß: Vorraum, Lagerraum, Heizraum, Tankraum, Waschküche mit Duscmöglichkeit

Erdgeschoß: Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum

Obergeschoß: Vorraum, 2 Zimmer, Kabinett, Balkon, Schrank-Abstellräume

Im Obergeschoß besteht die Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit zu errichten (Küchenanschlüsse vorhanden, Ausbau Badezimmer/WC, etc.).

Das Wirtschaftsgebäude wurde im Jahr 1985 errichtet und verfügt über eine Garage, eine Werkstatt, zwei Lagerräume sowie einen Dachboden.

Der Garten ist begrünt und bietet ausreichend Platz, um der Kreativität freien Lauf zu lassen (Pool, Teich, Gemüsegarten, etc.). Der St. Thomaser Bach fließt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorbei. Das Grundstück verfügt straßenseitig über ein Eingangstor sowie ein doppelflügeliges Einfahrtstor. Die Hauseinfahrt ist mit Platten verlegt.

Eckdaten:

- **Baujahr 1959**
- **Inventar kann nach Vereinbarung überlassen werden**
- **voll unterkellert**
- **Parkett-, PVC- & Fliesenböden**
- **Wände gemalt und teilweise tapeziert**
- **teilweise mit Holz abgehängte Decken**
- **Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und Rolläden**
- **Fassade mit Vollwärmeschutz (ca. 5 cm geschätzt)**
- **Holz-Öl-Zentralheizung mit 3.200 l Tank (Baujahr 1996)**
- **straßenseitiges Eingangstor sowie doppelflügeliges Einfahrstor**
- **die Hauseinfahrt ist mit Platten verlegt**
- **Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanal, Gas, Strom, SAT/TV und Telefon vorhanden**
- **Elektroanschlüsse mit Starkstrom vorhanden**

Bewirtschaftungskosten: ca. 176,84 EUR/per Quartal (Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Kanal, Abfall)

Strom wird vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

Kaufpreis: EURO 335.000,00 (lasten und bestandsfrei)

Provision: 3 % vom erzielten Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Die Wolfsberger Innenstadt ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar - die A2-Südautobahn (Anschlussstelle Wolfsberg-Süd) in rund 3 Fahrminuten. Die Entfernung zum Bahnhof St. Paul (Koralmbahn) beträgt ca. 15 Kilometer und ist in ca. 15 Minuten zu erreichen. Ebenso in Kürze erreichbar ist der Bahnhof Wolfsberg mit sämtlichen Bus- und Zugverbindungen sowie die Bushaltestelle St. Thomas mit den Linien 5460 und 5462.

In wenigen Fahrminuten erreichbar, bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Tenorio Wolfsberg, Fachmarktzentren, Billa, Spar, Eurospar, Hofer, Billa, Penny, Lidl, Bäckereien, Drogeriemärkte, Action, Baumärkte, etc.) für den täglichen Bedarf sowie Banken und Tankstellen. Gut erreichbar sind nahegelegene Volks- & Mittelschulen sowie das Bundesschulzentrum Wolfsberg. Außerdem ist die medizinische Versorgung durch Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus Wolfsberg gewährleistet.

Verschiedene Gastronomiebetriebe sorgen für kulinarische Vielfalt. Naherholungsgebiete wie die Koralpe, Saualpe, das Klippitztörl oder die Weinebene laden zum Wandern und Skifahren ein. Ebenso sorgen die Arena Wolfsberg, der Golfclub St. Michael, zahlreiche Tennis- sowie Fußballplätze, das Stadionbad Wolfsberg, der Flugplatz Wolfsberg, etc. für den sportlichen Ausgleich. Die vielseitigen Freizeitangebote bieten jegliche individuelle Gestaltung nach persönlichem Belieben - familienfreundlich

und originell.

Für ausführlichere Informationen (Liegenschaftsadresse, Grundrisspläne, Lageplan, etc.) bitten wir Sie um Kontaktaufnahme über das Anfrageformular oder direkt per E-Mail.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, können wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

Mob.-Tel.: +43-664-466 52 02

E-Mail: alexander.ros@ros-real.at

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen

MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap