

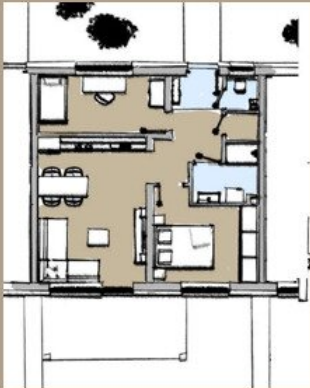
## Gartenwohnung z. B. Top 4

Wohnung TOP 4 Erdgeschoss  
Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,  
Bad, VR, AR, WC



**TOP 4  
3-ZIMMER-  
WOHNUNG**

64,19m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



**Preis € 288.855,--**

**Objektnummer: 865**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung              |
| <b>Land:</b>        | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 9400 Wolfsberg       |
| <b>Alter:</b>       | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 64,19 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>      | 3                    |
| <b>Stellplätze:</b> | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 288.855,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Hugo Ebner

Hugo Ebner Immobilien  
St. Jakober Straße 1 - 2. Stock  
9020 Klagenfurt

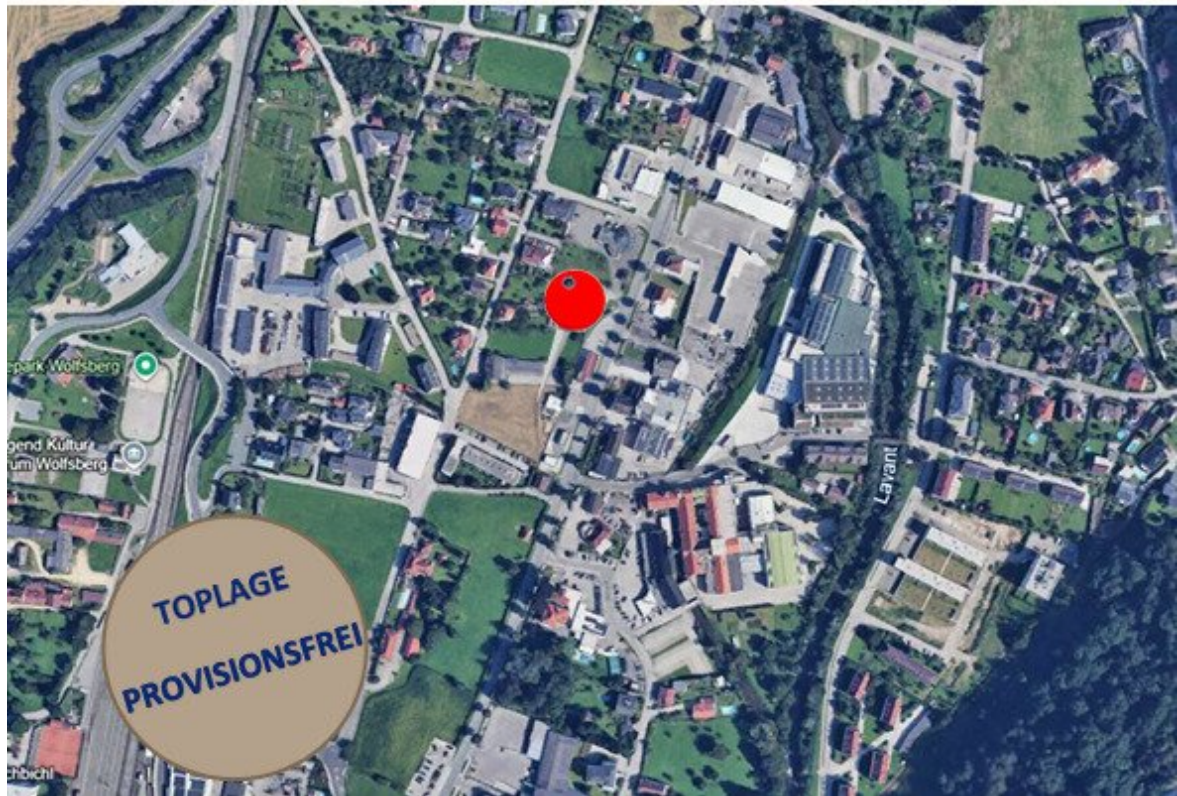
H 0676 6330370

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

9 Wohnungen....

Eine Idee...

Dem was ist, einen Sinn geben und mit Leben erfüllen....



## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- + 10 Gehminuten zur Innenstadt
- + 9 Gehminuten vom Bahnhof
- + 5 Gehminuten zum Nahversorger
- + 2 Autominuten zur Autobahn
- + eigener Garten
- + Terrasse
- + Stadtnähe
- + hochwertige Ausstattung
- + barrierefrei erreichbar
- + 2 Parkplätze pro Wohnung
- + geräumige Kellerabteile
- + Lift/Aufzug
- + provisionsfreier Verkauf
- + Anlegerwohnungen
- Mwst. ausweisbar
- + wohnbauförderungstauglich



## Wohnung TOP 1 Erdgeschoss

Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 1 3-ZIMMER- WOHNUNG

66,50m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 2 Erdgeschoss

Vorraum, 1x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



**TOP 2  
2-ZIMMER-  
WOHNUNG**

47,97m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 3 Erdgeschoss

Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 3 3-ZIMMER- WOHNUNG

66,31m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



**Preis € 298.395,--**



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 4 Erdgeschoss

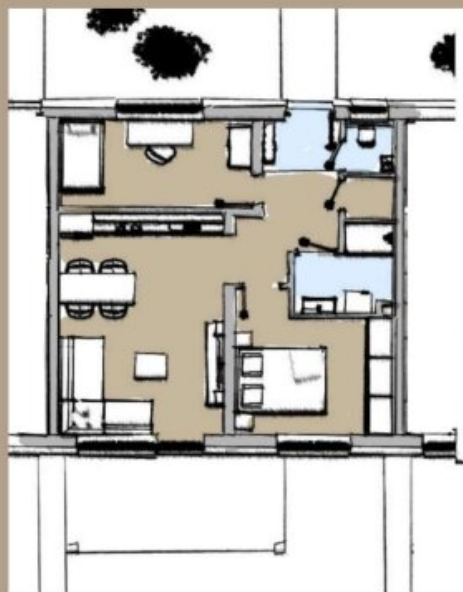
Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 4 3-ZIMMER- WOHNUNG

64,19m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



**Preis € 288.855,--**



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 5 Erdgeschoss

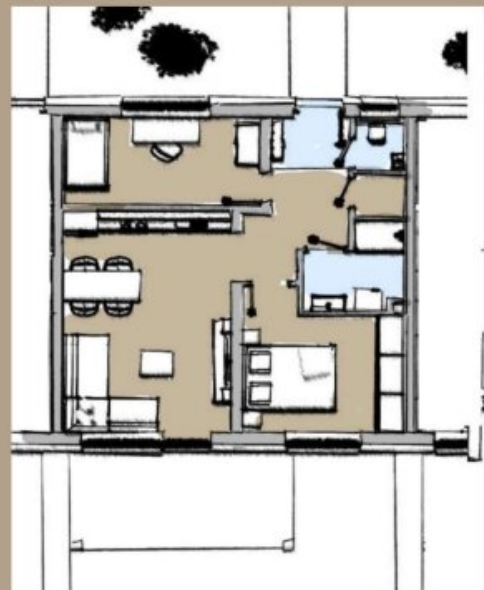
Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 5 3-ZIMMER- WOHNUNG

64,21m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



**Preis € 288.945,--**



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 6 Erdgeschoss

Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



TOPLAGE  
PROVISIONSFREI



## TOP 6 3-ZIMMER- WOHNUNG

64,74m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Überdachte Terrasse  
Eigengarten  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich



**Preis € 291.330,--**



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 7 1. Obergeschoss

Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



**TOP 7**

**3-ZIMMER-  
WOHNUNG**

64,31m<sup>2</sup> Wohnfläche  
großzügige Terrasse  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich  
Lift



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

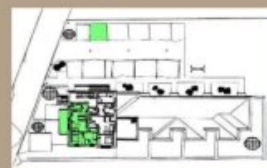
0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 8 1. Obergeschoss

Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 8 3-ZIMMER- WOHNUNG

58,88m<sup>2</sup> Wohnfläche  
schöne Terrasse  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich  
Lift



**Preis € 264.960,--**



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



Wohnung TOP 9 2. Obergeschoss

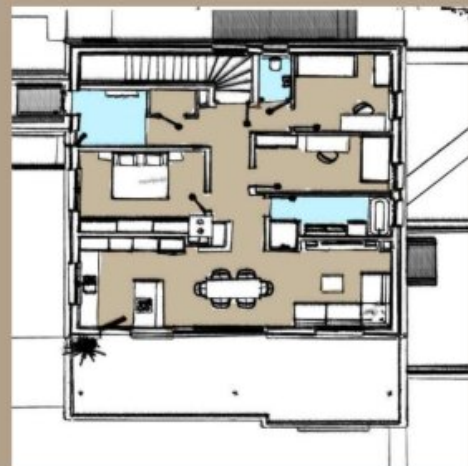
Vorraum, 2x Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche,

Bad, VR, AR, WC



## TOP 9 4-ZIMMER- WOHNUNG

105,59m<sup>2</sup> Wohnfläche  
großzügige Terrasse  
geräumiger Keller  
barrierefrei zugänglich  
Lift



[office@bm-haus.at](mailto:office@bm-haus.at)

0664 / 42 26 602



## Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt überzeugt durch seine zentrale Lage - Ritzingerstraße 4 - in der Stadt Wolfsberg, der Stadtkern ist nur 10 Gehminuten entfernt.

Insgesamt werden nur 9 Wohnungen errichtet.

Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Übergabe Sommer/Herbst 2026

Die Raumaufteilung verzichtet auf große Gänge und Vorräume.

**Jede der 6 Wohnungen im EG verfügen über einen eigenen Garten - Südausrichtung - mit Zugang direkt von der Wohnung aus.**

Die Wohnungen im 1. und 2. Stock verfügen über eine Dachterrasse oder Balkon - alle Süd oder Westausrichtung von dem einerseits der Blick auf die Koralpe bzw. die Saualpe, und andererseits auf die Karawanken geboten wird.

Mit Personenlift direkt in das Penthouse !

Alle Wohnungen sind mit barrierefreier Dusche ausgestattet wobei im Penthouse das Badezimmer zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Die Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe und die Wärmeabgabe erfolgt mittels einer Fußbodenheizung

Zu jeder Wohnung gehören zwei Autofreistandplätze die im Kaufpreis schon enthalten sind.

Die Zufahrt erfolgt über die Ritzinger Straße.

Top 1 = VERKAUFT

Top 2 = VERKAUFT

Top 3 = Wohnfläche im EG - 66,31 m<sup>2</sup> Kaufpreis € 298.395,--

Top 4 = Wohnfläche im EG - 64,19 m<sup>2</sup> Kaufpreis € 288.855,--

Top 5 = Wohnfläche im EG - 64,21 m<sup>2</sup> Kaufpreis € 288.945,--

Top 6 = Wohnfläche im EG - 64,74 m<sup>2</sup> Kaufpreis € 291.330,--

Top 7 = VERKAUFT

Top 8 = Wohnfläche im 1. Stock - 58,88 m<sup>2</sup> Kaufpreis € 264.960,--

Top 9 = VERKAUFT

Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI

TelNr.: 0676/6330370 Mail: office@immo-ebner.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap