

# GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral - Großzügige Erdgeschoßwohnung mit wunderschönem, riesigem Garten



**Objektnummer: 7005/407**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9400 Wolfsberg       |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 95,90 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 95,90 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 318.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619



# GRÜN.QUARTIER

**Privat.Grün.Zentral.**





GRÜN.QUARTIER

Privat.Grün.Zentral.



VON  
FOST  
IMMOBILIEN  
INVESTMENT

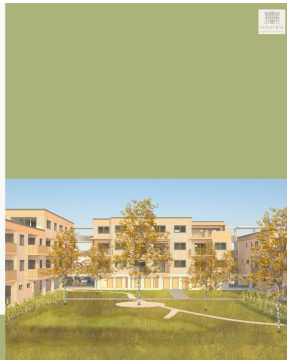
VON FOST  
IMMOBILIEN INVESTMENT

Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger



GRÜN.QUARTIER

Privat.Grün.Zentral.

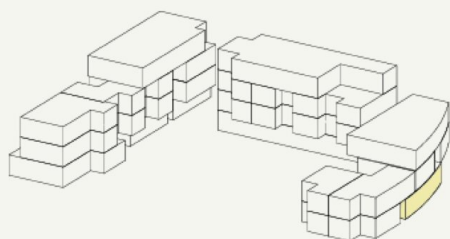


### Hochwertige AUSSTATTUNG

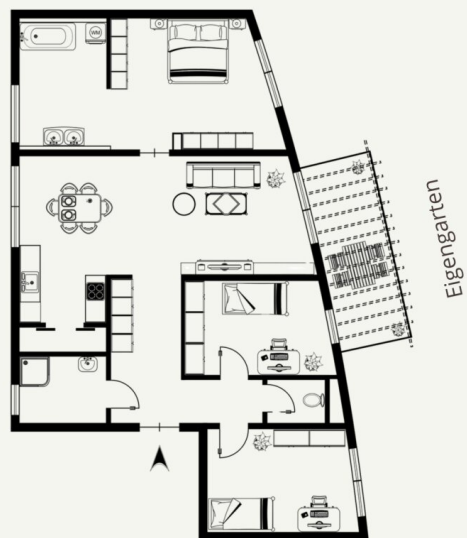
Profitieren Sie von sorgfältig durchdachten Details - großflächige, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten während hochwertige Eichenparkettböden jedem Raum ein einladendes Wohnambiente verleihen.







Top 1 Erdgeschoß



# Objektbeschreibung

## GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral

In St.Jakob, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt von Wolfsberg entfernt, entsteht ein neues Wohnquartier. 26 qualitativ hochwertige Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten orientieren sich um einen zentralen, dicht bepflanzten Innenhof. Jede von ihnen verfügt über einen privaten, großzügig gestalteten Außenbereich.

Das Herzstück des Gebäudekomplexes bildet der autofrei gehaltene parkähnliche Innenhof. Dieser grüne Fokuspunkt stellt einen geschützten Rückzugsort dar und lädt zum Verweilen ein. Der in seiner Ausgestaltung an einen Kreuzgang erinnernde, den Hof einfassende Erschließungsbereich stellt gleichzeitig einen gemeinschaftlich nutzbaren, überdachten Außenraum dar.

Das Rückgrat des Gebäudekomplexes bildet der nord-östlich sowie nord-westlich situierte Laubengang der das Verbindungsglied zwischen Wohneinheiten, Treppenkernen, dem Lift und der Tiefgarage darstellt.

### Vielfalt für jede Lebenssituation

Die einzelnen Einheiten decken ein weites Spektrum an Wohnflächengrößen und räumlichen Konfigurationen ab und ermöglichen, den Bedürfnissen entsprechende, unterschiedliche Nutzungsvarianten: Von der kompakt geschnittenen Singlewohnungen, über die Zweizimmerwohnung mit Homeoffice bis zu großzügig dimensionierten Dachgeschoßwohnungen mit vier Schlafzimmern. Was alle Wohneinheiten eint, sind die großzügigen Belichtungsflächen: Die offen gestalteten Wohn-, Ess-, und Kochbereiche verfügen über große, dem nach Süd-Westen offenen und autofreien Innenhof zugewandte Glaselemente. Auch in den Badezimmern ist für natürliches Licht gesorgt.

### Bau- und Ausstattung

- Alle Wohnungen verfügen über einen Standard-Klebeparkett in Eiche in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesenbeläge in verschiedenen Farbmustern im Badezimmer und

Vorraum.

- In jeder Wohnung befindet sich eine bodenbündige Dusche, ein Einzelwaschbecken, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Handtuchheizkörper. Die Toiletten sind teilweise separat.
- Änderungswünsche bezüglich Ausstattung und Raumaufteilung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden.
- Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Balkone oder Terrassen und Eigengärten aus und bieten ideale Voraussetzungen für Entspannung und Unterhaltung im Freien.

## **GRÜN.QUARTIER - Privat.Grün.Zentral**

In St.Jakob, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt von Wolfsberg entfernt, entsteht ein neues Wohnquartier. 26 qualitativ hochwertige Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten orientieren sich um einen zentralen, dicht bepflanzten Innenhof. Jede von ihnen verfügt über einen privaten, großzügig gestalteten Außenbereich.

### **Vielfalt für jede Lebenssituation**

Die einzelnen Einheiten decken ein weites Spektrum an Wohnflächengrößen und räumlichen Konfigurationen ab und ermöglichen, den Bedürfnissen entsprechende, unterschiedliche Nutzungsvarianten: Von der kompakt geschnittenen Singlewohnungen, über die Zweizimmerwohnung mit Homeoffice bis zu großzügig dimensionierten Dachgeschoßwohnungen mit vier Schlafzimmern. Was alle Wohneinheiten eint, sind die großzügigen Belichtungsflächen: Die offen gestalteten Wohn-, Ess-, und Kochbereiche verfügen über große, dem nach Süd-Westen offenen und autofreien Innenhof zugewandte Glaselemente. Auch in den Badezimmern ist für natürliches Licht gesorgt.

### **Top 1 - Großzügige Erdgeschoßwohnung mit wunderschönem, riesigem Garten**

Diese großzügig geschnittene Erdgeschoßwohnung bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> einen idealen Raum für gartenaffine Kleinfamilien oder Pärchen. Das Herzstück der Wohnung stellt der zentral situierte, offen gestaltete und beidseitig belichtete Wohn, Ess- und Kochbereich dar. Der an diesen zentralen Aufenthaltsraum anschließende Masterbedroom verfügt aufgrund der räumlichen Organisation über ein angemessenes Maß an Privatsphäre und beherbergt ein separates Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die großen Belichtungsflächen an der Ostseite der Wohnung, die den Blick auf den weitläufigen, dazugehörigen Privatgarten

freigeben. Auch die beiden Schlafzimmer der Wohnung profitieren aufgrund ihrer Orientierung von der Morgensonne. Die großzügige, dem Wohnbereich vorgelagerte Terrasse stellt das Bindeglied zwischen Innen- und Außenraum dar und lädt zum Verweilen ein.

## **Bau- und Ausstattung**

- Alle Wohnungen verfügen über einen Standard-Klebeparkett in Eiche in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesenbeläge in verschiedenen Farbmustern im Badezimmer und Vorraum.

- In jeder Wohnung befindet sich eine bodenbündige Dusche, ein Einzelwaschbecken, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Handtuchheizkörper. Die Toiletten sind teilweise separat.

- Änderungswünsche bezüglich Ausstattung und Raumaufteilung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden.

- Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Balkone oder Terrassen und Eigengärten aus und bieten ideale Voraussetzungen für Entspannung und Unterhaltung im Freien.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap