

Exklusives Bauträgerprojekt od. Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in St. Andrä



Ansicht 1

Objektnummer: 910/00397

Eine Immobilie von Kostmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wölzing
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 St. Andrä
Baujahr:	1987
Wohnfläche:	200,00 m ²
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner

Karl Kostmann

KIB GmbH

T 0664/5423830

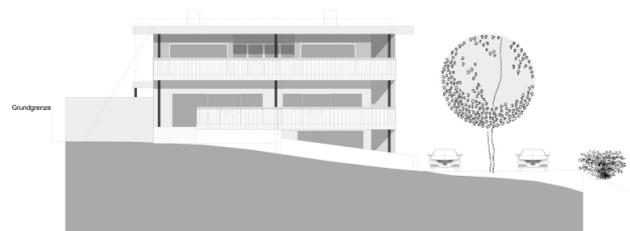
H 0664/5423830

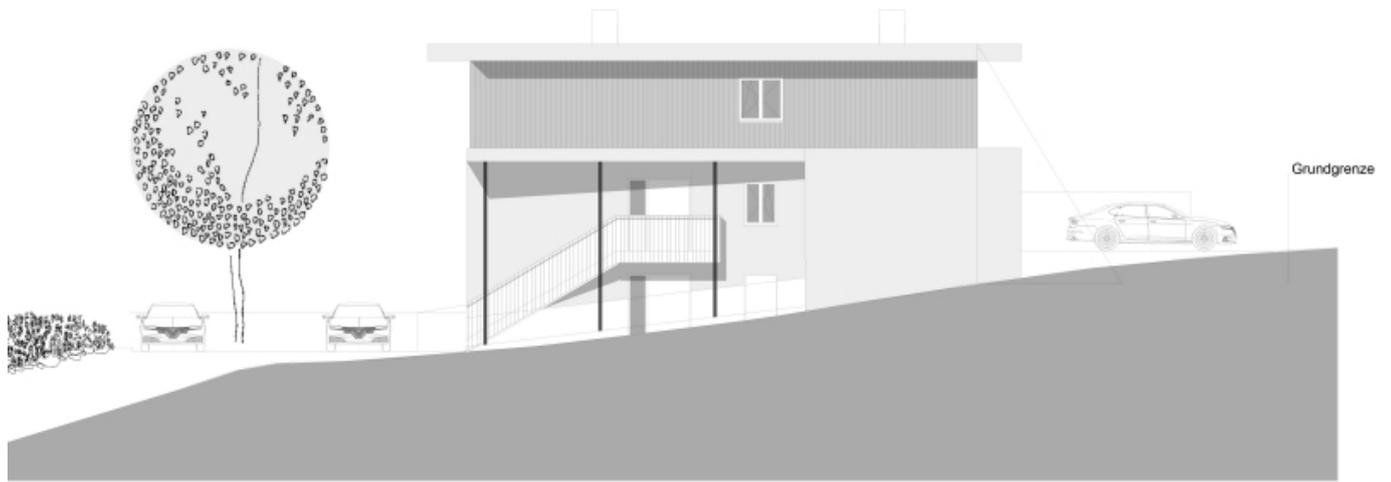
F 04352/37295

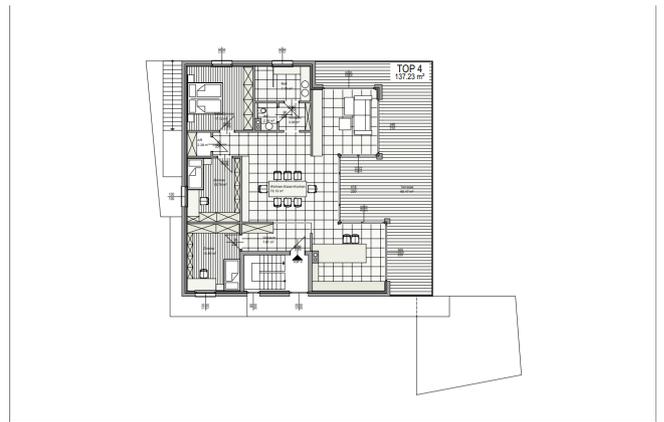
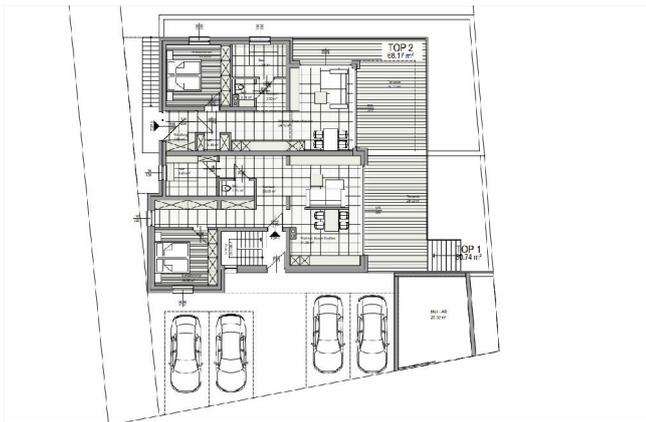
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

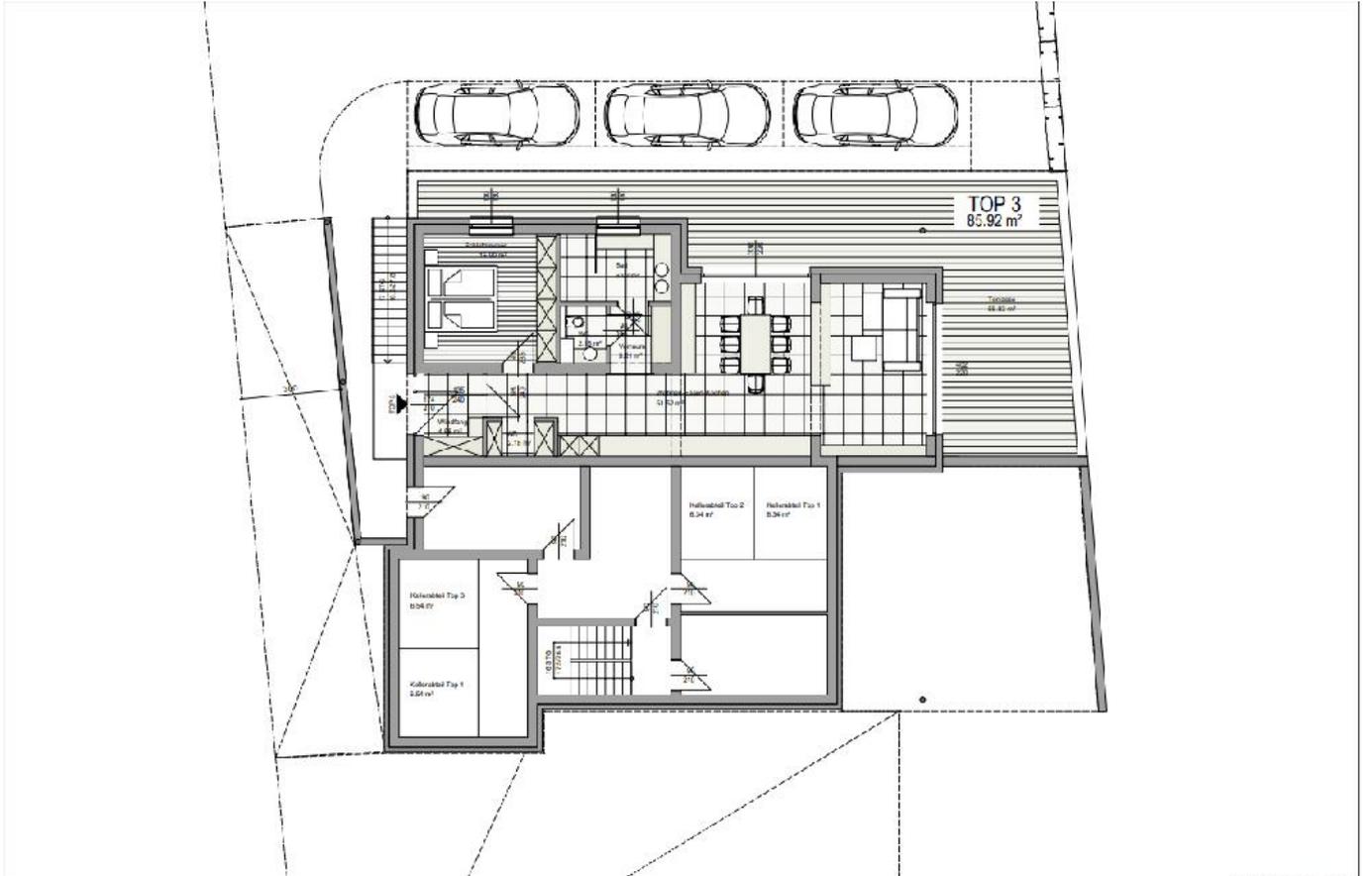




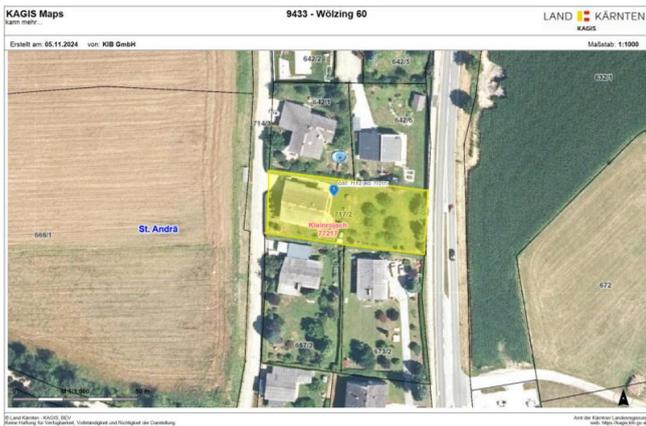








Grundriss J/G 11/09/2024



Objektbeschreibung

Exklusives Bauträgerprojekt, bzw. Wohnhaus mit großem Grundstück in St. Andrä / Kärnten – Jetzt zum Verkauf!

Investieren Sie in eine Immobilie in Top-Lage, nur 8 km südlich von Wolfsberg und mit bester Erreichbarkeit nach Graz und Klagenfurt. Durch den neuen Koralmbahnhof in St. Paul (ab 2025, nur 10 Minuten entfernt) sind Graz und Klagenfurt in weniger als 35 Minuten mit dem Schnellzug erreichbar.

Das Anwesen befindet sich 8 km südlich von Wolfsberg, an der Ortseinfahrt von St. Andrä auf einem Sonnenhügel. Ab 2023 bietet sich der Anschluss nach Graz und Klagenfurt über den Koralmbahnhof St. Paul an. Fahrzeit 10min. St. Andrä - Graz 35min, St. Andrä - Klagenfurt 25min.

Die Immobilie besteht aus:

- Grundausmaß 1639 m²
- 2 Grundstücke a 820 m²/819 m² - Grundstückspreis Verkehrswert 95 EUR/m²

Das bestehende Mehrfamilienhaus (Altbestand) besteht aus:

- Keller 93,27 m²
- Garage 1 21,73 m²
- Garage 2 19,80 m²
- Wohnnutzfläche Untergeschoß 58,92 - ausgebaut
- Wohnnutzfläche Obergeschoß 133,65 m² - ausgebaut
- Dachgeschoß 127,29 m² - nicht ausgebaut
- Erstbezug 1987 in massiver Bauweise.
- Sanierungsförderung 2024 wurde beantragt! 300 EUR/m² - bis max. 512 EUR/m²

Das Anwesen befindet sich in optimaler Lage in St. Andrä/Lavanttal mitten im Grünen und bester Lage.

- Supermarkt 5 Gehminuten
- Stadtkern 7 Gehminuten
- Schule 10 Gehminuten (Grund- u. Mittelschule)
- Arzt 10 Gehminuten
- Krankenhaus 15 Fahrminuten
- ab Ende 2024 15min vom Koralmbahnhof entfernt. Damit ist man in 35min in Graz und 25min in Klagenfurt mit dem Schnellzug
- im Umkreis liegen Badesee, Skigebiet, Freibad etc.
- 15 Fahrminuten befinden sich mehrere höhere Schulen

Der Umbau (Neubestand) mit Einreichplanung und Genehmigung:



Untergeschoß:

Top 3 Wohnnutzfläche 85,92 m², Terrasse 58,83 m²

Erdgeschoß:

Top 1 Wohnnutzfläche 80,74 m², Terrasse 28,12 m²

Top 2 Wohnnutzfläche 68,17 m², Terrasse 36,72 m²

Obergeschoß:

Top 4 Wohnnutzfläche Penthouse 137,23 m², Terrasse 60,47 m²

Gesamtwohnnutzfläche 372,06 m²

Terrassen Gesamtfläche 184,14 m²

Die Ausmaße beziehen sich auf das Einreichprojekt. Die Möglichkeiten einer Bebauung des 2. Grundstücks, im Umfang von ca. 350 m², auf 4 Wohnungen, mit einer ähnlichen Terrassenfläche sind zusätzlich gegeben.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.