



**Poggersdorf - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

249.000,00 € | 5 Zimmer | ca. 222,00 m<sup>2</sup>

9130 Poggersdorf

**ALLGEMEINES**

Objektnummer	<b>9003/326</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Haus (Mehrfamilienhaus)</b>

**DETAILS**

Grundfläche	<b>ca. 1.466,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>ca. 222,00 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<b>ca. 222,00 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>5</b>
WC	<b>3</b>
Bad	<b>1</b>
Terrasse	<b>2</b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Endenergiebedarf	<b>165</b>
HWB Wert	<b>165 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE Wert	<b>1.47</b>

**KOSTEN**

Kaufpreis	<b>249.000,00 €</b>
Erfolgshonorar	<b>3,0% plus 20,0% USt.</b>



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese ansprechende Liegenschaft befindet sich ca. 9 Kilometer östlich von Klagenfurt, in der Gemeinde Poggersdorf. Schule, Kindergarten, Arzt, Nahversorger, Autobahnauf- und Abfahrt sind in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit die gastgewerblichen Räume die sofort weiter betrieben, oder in eine Wohnung umgebaut werden können.

Das Obergeschoss besteht aus einer hellen und geräumigen Wohnung mit Balkon und südseitiger Terrasse.

### Aufteilung Erdgeschoss:

Ca. 111 m<sup>2</sup> NFL, Vorraum, Windfang, Theke/Bar, Gastraum, Küche, Toiletten, Terrasse.

### Aufteilung Obergeschoss:

Ca. 111 m<sup>2</sup> WFL, Vorraum, Bad, WC, Küche, 5 Zimmer, Terrasse, Balkon.

### Aufteilung Kellergeschoss:

Lagerräume, Heizraum, Tankraum.

### **Grund:**

1.466 m<sup>2</sup>

### **Sonstiges:**

Wasser/Kanal/Strom/Telefon angeschlossen, asphaltierte Autostellplätze, Gartenhaus. Dach, Öl-Zentralheizung, Vollwärmeschutz und Fenster im Jahr 2005 erneuert.

### **Preis:**

€ 249.000,--

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!

Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % GB-Eintragung, 3,6 % Provision, Kaufvertragserrichtung

## LAGEBESCHREIBUNG

Sonnige Lage, Stadtzentrum/Ortszentrum, Toplage, Ebene Lage

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

## IHR BETREUER



MARTIN RÖSSLER

Email: **[martin.roessler@rbgk.raiffeisen.at](mailto:martin.roessler@rbgk.raiffeisen.at)**

Mobil: **+43 664 / 4506840**

