



#0015000627

## Sonnenplatz! Schnuckeliges Wohnhaus mit Garage und Carport Nähe Miklautzhof

9135 Bad Eisenkappel



Kaufpreis: 170.000,00 €  
Wohnfläche: 99,12 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Alfred Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
alfred.roessler@rai.immo  
+43 664 282 42 86





## BESCHREIBUNG

Sie wünschen sich einen Sonnenplatz, eine ruhige, sehr grüne Umgebung und die Nähe zu Slowenien! Diese Liegenschaft bietet Ihnen genau diese Vorzüge!

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und ein Zubau im Jahr 1981 vorgenommen.

Mit einer praktischen Größe von ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt das Haus über ein Erd- und Dachgeschoss sowie Vollunterkellerung.

Im Erdgeschoss befindet sich der Vorraum, die Küche mit einer gemütlichen Sitzecke, die Speis, das Wohnzimmer sowie das Badezimmer samt Toilette.

Über das Stiegenhaus erreichen Sie das Dachgeschoss.

Angekommen im Vorraum vom Dachgeschoss befinden sich hier drei Schlafzimmer.

Das Kellergeschoss verfügt über drei Räume, die ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche bieten.

Link zum Video:

<https://youtu.be/Z-9q-b7pv44>

Eine Garage, ein Carport und weitere PKW-Freistellplätze gehören zum Objekt.

Der großzügig gestaltete Carport reicht mit seiner Überdachung bis über den Terrassenplatz.

Beheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Pelletszentralheizung Warmluft, Elektroheizung sowie über einen Zusatzherd in der Küche.

Die Liegenschaft wird inklusive Inventar übergeben.

Alle Anschlüsse, wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon sind vorhanden.

Zum Grundstück:

Die Liegenschaft zeichnet sich insbesondere durch das schöne Grundstück, auf dem sich ein kleines Gartenhäuschen befindet, aus. Durch den vorhandenen Baumbestand wird das Grundstück gut abgegrenzt, um hier auch Ihre Privatsphäre genießen zu können.

**Zur Lage:**

Die Gemeinde Eisenkappel-Vellach liegt mitten im Unesco Geopark Karawanken-Karavanke und ist bekannt als Kur- und Luftkurort. Aufgrund der Lage spürt man hier auch schon den mediterranen Einfluss, der für Körper und Seele gut tut.

**Entfernungen:**

- ~ 3,4 km Supermarkt Sittersdorf
- ~ 3,7 km Schule Sittersdorf
- ~ 4,1 km Sittersdorf
- ~ 5,0 km Supermarkt Bad Eisenkappel
- ~ 5,2 km Bad Eisenkappel
- ~ 5,8 km Erlebnisfreibad
- ~ 9,4 km Gösselsdorfer See
- ~ 14,0 km Unterburg am Klopeiner See
- ~ 20,5 km Grenzübergang nach Slowenien
- ~ 30,8 km Klagenfurt am Wörthersee
- ~ 125 km Graz
- ~ 303 km Wien



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1970, 1981
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Carport, Garage, 3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	99,12 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.194,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	245,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,52
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarif
--------------------	------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

