



#0015000712

Charmantes Wohnhaus in ruhiger Lage Nähe Völkermarkt

9102 Mittertrixen



Kaufpreis: 349.000,00 €

Wohnfläche: 175,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Martin Rössler
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
martin.roessler@rai.immo
+43 664 450 68 40





BESCHREIBUNG

Das bis auf den Wintergarten unterkellerte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 175 m² und einer Kellerfläche von ca. 160 m² ausreichend Platz für Familie und Hobbys!

Auf der großzügigen Grundstücksfläche von 1.441 m² haben Sie genügend Platz, um beispielsweise einen Kinderspielplatz oder einen Pool zu errichten und durch die Umzäunung des Grundstückes können sich Kinder und Haustiere bedenkenlos austoben.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1976 errichtet und ist durch die laufenden Instandhaltungsarbeiten in einem guten und gepflegten Zustand.

Link zum Video:

https://youtu.be/bYTewtU_8Nc

Aufteilung des Wohnhauses:

Erdgeschoss (ca. 175 m² Wohnfläche):

Windfang, Waschraum, Vorraum, WC, Bad mit WC, Küche mit Sitzecke, Speis, großes Wohn-/Esszimmer (ca. 40 m²), 4 Zimmer, Wintergarten, Balkon, Garage.

Die komfortablen Zimmer eignen sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer, als Hobbyraum oder als Homeoffice-Büros. Davon führen zwei auf den südlich ausgerichteten Balkon mit Blick auf den eigenen Garten, welcher mit einer kleinen Holzhütte und einem Hochbeet ausgestattet ist.

Im angebauten Wintergarten können Sie ein geselliges Zusammensein mit Kaffee und Kuchen oder einem Gläschen Wein genießen.

Kellergeschoss (ca. 160 m² Fläche):

Gang, Heizraum mit Ölbefeuerungsanlage, Tankraum, 3 Lagerräume, Wirtschaftsraum, Wellnessbereich mit Sauna.

Beheizung:

Öl-Zentralheizung (Brennwertkessel).

Sonstiges:

- Garage mit elektrischem Tor.
- Solaranlage für Warmwasser.
- Doppelverglaste Fenster mit Raffstores.
- Asphaltierte Zufahrt zum Wohnhaus.



- xDSL-Festnetzanschluss.
- 5-mal die Woche frisches Gebäck vom Bäcker aus Völkermarkt.
- Wohnhaus kann inkl. Inventar übernommen werden.

Zur Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Ortschaft, nordwestlich von Völkermarkt. In ca. 7 Autominuten erreichen Sie das Stadtzentrum Völkermarkt, in dem sich sämtliche Versorgungseinrichtungen, Schulen, Gasthäuser und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden. Auch die Landeshauptstadt Klagenfurt ist in ca. 25 Autominuten rasch und problemlos erreichbar.

Im näheren Umkreis der Liegenschaft können Sie zahlreichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Schwimmen, Skifahren usw. nachgehen und die Freizeit in vollen Zügen genießen.

Entfernungen:

- 6 km Stadtzentrum Völkermarkt
- ca. 6 km Action, Lidl, Spar, Hofer, usw.
- 6,7 km Müller, Tedi, C&A
- 6,8 km XXXLutz
- 7,2 km Lagerhaus
- 6,8 km Schulzentrum Völkermarkt
- 15,4 km Klopeiner See
- 27,8 km Stadtzentrum Klagenfurt

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt., Kaufvertragserrichtung laut Tarif.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1976
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 175 m ²
Grundfläche	1.441,00 m ²
Kellerfläche	ca. 160 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.03.2024
Gültig bis	13.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	254,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,44
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1
Wohneinheiten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	349.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	349.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarif
--------------------	-----------

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

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



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

