



#0015000716

Lichtdurchflutetes Wohnhaus in herrlicher Sonnenlage

9241 Wernberg



Kaufpreis: 445.000,00 €

Wohnfläche: 221,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Dieses charmante und lichtdurchflutete Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wernberg und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Karawanken und den Mittagkogel!

Highlights:

Wunderschöne, erholsame Lage.

Nahe Autobahnanbindung.

Viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Link zum Video:

https://youtu.be/HdxonQR_wbg

Das Wohnhaus besteht derzeit aus 3 Wohneinheiten und ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 1 (EG mit ca. 120 m² Wohnfläche)

2 Hauseingänge, Stiegenhaus, Windfang, Gang, 2 Küchen, Speisekammer, Garderobe, WC, Bad mit Wanne, Bad mit WC und Dusche, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer.

Durch die praktische Aufteilung des Erdgeschosses besteht die Möglichkeit, die Wohnung in 2 Wohneinheiten zu unterteilen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die südlich ausgerichtete und überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten, der mit einem Gewächshaus in Pyramidenform, mit mehreren Hochbeeten und mit einer weiteren überdachten Terrasse ausgestattet ist.

Wohnung 2 (KG, ca. 48 m²)

Eingangsbereich, WC, Bad, Esszimmer, Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Abstellraum.

Wohnung 3 (KG, ca. 53 m²)

Eingangsbereich, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC.

Ein Heizraum sowie ein Pellets-Lagerraum befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss.

Beheizung:

Pellets-Zentralheizung.

Parkmöglichkeiten:



Bis zu 8 KFZ-Freistellplätze.

Sonstiges:

Von außen begehbarer Lagerraum.

Unausgebauter Dachboden.

Das Haus wurde inklusive der Innenwände in Massivbauweise errichtet.

Investitionen:

2004: Pelletsheizung.

2009: Neue Fenster.

2016: Dachsanierung.

Laufende Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

Diese Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Vermieter oder Unternehmer.

Nutzen Sie die Möglichkeit, diese besondere Immobilie zu besichtigen und überzeugen Sie sich selbst von ihrem Charme!

Lage:

Die Gemeinde Wernberg gehört zum Bezirk Villach-Land und ist ca. 10 Autominuten vom Stadtzentrum Villach entfernt. Aufgrund des naheliegenden Autobahnanschlusses ist auch Slowenien und Italien in Kürze erreichbar.

Nebenkosten:

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

Entfernungen:

1,1 km Ortskern Wernberg

7,5 km Ossiacher See

8 km Villach

10 km Velden am Wörthersee



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	Ca. 1980
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	8 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 221 m ²
Gesamtfläche	250,00 m ²
Grundfläche	1.164,00 m ²
Rohdachbodenfläche	ca. 100 m ²
Terrassenfläche	ca. 13 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.09.2019
Gültig bis	10.09.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	344,31
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,36
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	4
Toiletten	4
Terrassen	1
Wohneinheiten	4



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	445.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	445.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Laut Tarif
--------------------	------------

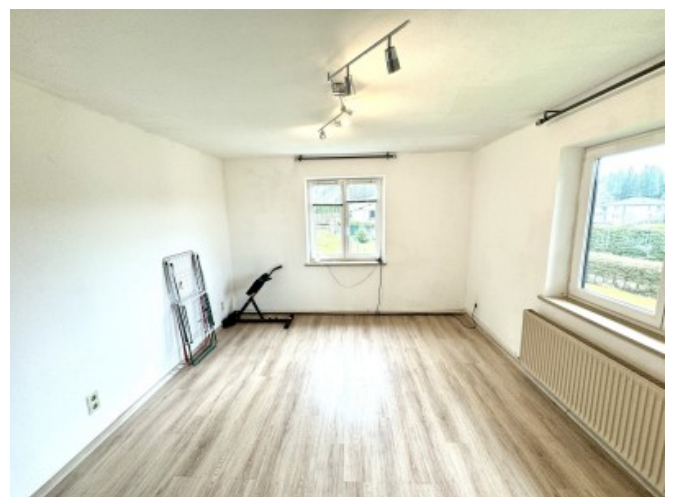
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

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



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

