



#0015000716

Lichtdurchflutetes Wohnhaus in herrlicher Sonnenlage

9241 Wernberg



Purchase price: 445.000,00 €

Living Area: 221,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	Ca. 1980
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	8 x Open

AREAS

Living Area	ca. 221 sqm
Total Area	250,00 sqm
Base Area	1.164,00 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 100 sqm
Terrace Area	ca. 13 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.09.2019
Valid until	10.09.2029
HWB-Value (KWh/m ² /a)	344,31
HWB Class	 G
fGEE Value	3,36
fGEE Class	 F

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	4
Toilets	4
Terraces	1
Residential Units	4



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	445.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	445.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	Laut Tarif
--------------------	------------

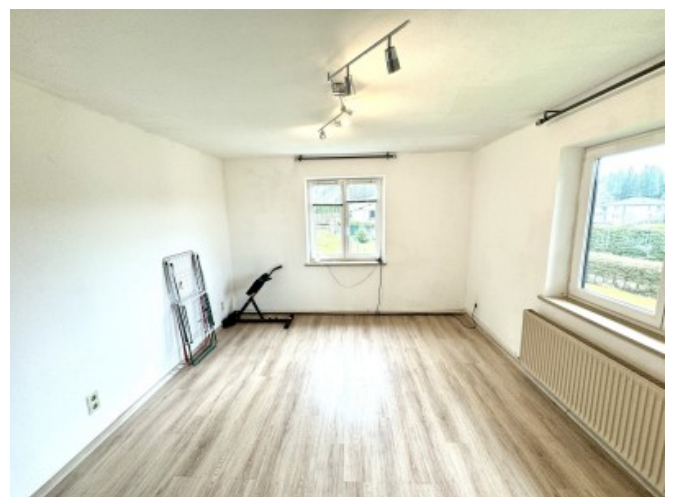
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

