



#0015000728

## BIETERVERFAHREN: Wohn- und Geschäftshaus

9560 Feldkirchen in Kärnten



Startpreis: ab 999.000,00 €

Wohnfläche: 365,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 15

### IHR BETREUER



Mag. (FH) Silvia Malloth  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
[silvia.malloth@rbmk.at](mailto:silvia.malloth@rbmk.at)  
+43 664 887 29 846





## BESCHREIBUNG

Ein Traum für Anleger bzw. Selbständige, die wohnen und arbeiten unter ein Dach bringen wollen!

Wohnen in einer außergewöhnlichen Dachgeschoßwohnung mit Terrasse, eigenem Pool, Doppelgarage und ausreichend Lagerfläche mitten in der Innenstadt von Feldkirchen plus drei Wohneinheiten zum Vermieten und ca. 101m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten im EG.

Ein Carport mit vier Stellplätzen sowie zwei Parkplätze im Freien runden das Angebot ab.

Die Liegenschaft besteht aus:

101m<sup>2</sup> Geschäftsfläche im EG

3 Wohneinheiten im 1. OG

Wohnung Nr. 1 mit Balkon - ca. 55m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 2 mit ca. 32m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 3 mit Terrasse - ca. 90m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 4 im DG mit Terrasse - ca. 187m<sup>2</sup>

Doppelgarage, Lagerräume

Carport mit 4 PKW Stellplätzen

Außenanlagen mit zusätzlichen Parkplätzen

Pool (4x2m), Gartenzimmer mit Terrasse

Gesamtfläche des Grundstückes 971m<sup>2</sup>

Startpreis: EUR 999.000,00

Dieses Haus wurde mit viel Liebe zum Detail seit 1998 laufend renoviert und ausgebaut. Die Liegenschaft erstrahlt heute modern und einladend. Das Grundstück mit seinen 791m<sup>2</sup> wurde optimal ausgenützt und ist für die Nachbarn uneinsichtig.

Die Liegenschaft liegt sehr zentral in der Bezirkshauptstadt Feldkirchen ca. 550m vom Rathaus entfernt.

Das Haus wurde in Massivbauweise mit Ziegel- und Betonmauerwerk errichtet und weist ein Walmdach mit Eterniteindeckung auf. 2010 wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Raumhöhen: EG ca. 3,35m; OG ca. 2,30m; DG ca. 2,50m - Sichtdachstuhl - tolles Wohngefühl!

Böden: Fliesen, Parkett, Kunststoff und Vinyl



Heizung: Zentralheizung Gas, Schwedenofen (Wohnung Nr. 4)

Terrassen: Terrasse OG - über der Garage - Südostausrichtung

Terrasse DG - Westausrichtung

Terrasse EG - Südostausrichtung

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoß befinden sich direkt vom Hof begehbar, die Geschäftsräumlichkeiten, welche aktuell vermietet sind. Links neben dem Zugang zur Geschäftsfläche befindet sich der Zugang zu den Mieteinheiten. Weiter links beginnt der "Privatbereich". Hier findet man den Pool (4x2m), die Terrasse inkl. angrenzenden "Gartenzimmer" oder evtl. später einer Poolbar.

Zwischen Pool und Terrasse im EG befindet sich die Zufahrt in die Doppelgarage und gleich rechts daneben der Zugang zur Dachgeschoßwohnung.

Im Obergeschoß befinden sich drei getrennte Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe. (ca. 55m<sup>2</sup> / 32m<sup>2</sup> und 90m<sup>2</sup>)

Das Dachgeschoß wurde zur Wohnung ausgebaut und besticht durch einen atemberaubenden Wohnraum mit Sichtdachstuhl und einer gemütlichen Terrasse. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie.

Nutzen Sie unseren 360° Rundgang und verschaffen Sie sich gleich einen ersten Eindruck von diesem Traumhaus.

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozess vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher werden. Sie können unter dem angegebenen Link ihr Angebot zwischen 29.03.2024 und 30.04.2024 abgeben.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                    |   |
|--------------------|---|
| Objektkategorie    | Mehrfamilienhaus                            |
| Nutzung            | Wohnen                                      |
| Vermarktungsart    | Kauf  |
| Vertriebsverfahren | Offenes<br>Bieterverfahren                  |
| Eigentumsform      | Alleineigentum                              |
| Baujahr            | 1972  |
| Baustatus          | Abgeschlossen                               |
| Heizung            | Zentralheizung: Gas,<br>Etagenheizung: Holz |
| Stellplätze        | 2 x Garage, 2 x<br>Freiplatz, 4 x Carport   |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 07.07.2022  |
| Gültig bis                       | 06.07.2032  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 58,78   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 1,35  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### AUFTEILUNG

|                    |    |
|--------------------|----|
| Gesamtzimmeranzahl | 15 |
| Etagen             | 2  |
| Bäder              | 5  |
| Toiletten          | 8  |
| Schlafzimmer       | 6  |
| Terrassen          | 3  |



Balkone

1

**FLÄCHEN**

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Wohnfläche      | ca. 365 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche      | 276,00 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche    | ca. 641 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche     | ca. 971 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche    | ca. 3 m <sup>2</sup>   |
| Terrassenfläche | ca. 61 m <sup>2</sup>  |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Startpreis | 999.000,00 € inkl. USt. |
|------------|-------------------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 827,20 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Heizkosten | 585,60 € inkl. 20% USt. |
|------------|-------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Monatliche Kosten | 1.412,80 € inkl. USt. |
|-------------------|-----------------------|

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

### NEBENKOSTEN

|                    |   |
|--------------------|---|
| Vertragserrichtung | lt. aktuellem Tarif des<br>Vertragserrichters |
|--------------------|---|

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Zentrale Lage in der Innenstadt von Feldkirchen. Sehr gute Verkehrsanbindung (Bahnhof und Bushaltestelle ca. 0,35 km entfernt). Viele Modegeschäfte, Apotheke, FH Campus Feldkirchen uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

- < 500m: Stadt-Apotheke
- < 500m: Dm Drogerie Markt
- < 500m: CafeKonditorei Saliterer Ges.M.B.H.
- < 500m: Blumen Wedenig
- < 500m: Optica Nuova S&e
- < 500m: Pearle
- < 500m: Hervis Sports M.B.H

### Sonstiges

- < 500m: OMV
- < 500m: Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit A D Glan-Feldkirchen regGenmbH

### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Bezirkspolizeikommando Feldkirchen

### Gaststätten

- < 500m: Al Dente

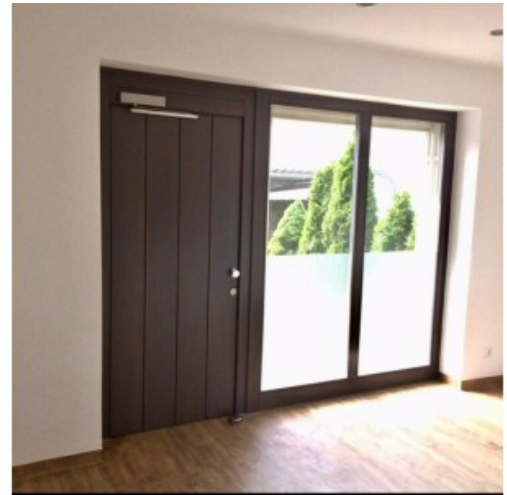


GALERIE

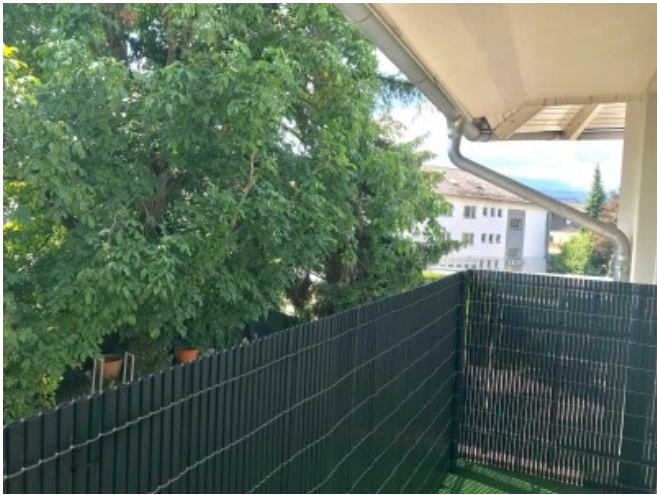












## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG Ausschnitt](#)

[1. OG Ausschnitt](#)

[DG Ausschnitt](#)

[Rundgang Wohnung 4](#)

[Digitaler Angebotsprozess](#)

