



#0015000663

Wohnhaus am Fuße des Klippitztörls

9335 Lölling Graben



Kaufpreis: 298.000,00 €

Wohnfläche: 120,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2004 von den Bauherren selbst errichtet und mit viel Geschmack und Liebe eingerichtet. Die Raumaufteilung wurde so gewählt, dass man das Haus aufgrund der Hanglage im Kellergeschoß betritt und sich die Wohnebene im 1. OG befindet. Hier erwartet Sie eine geräumige und sehr helle Küche, das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und ein Badezimmer mit getrennter Toilette.

Die drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Toilette befinden sich im Dachgeschoß.

Über die Terrasse gelangt man ebenerdig in den Garten, der hinter dem Haus angelegt ist.

Das Haus verfügt über eine Garage mit direkten Zugang zum Haupteingang. Im Kellergeschoß ist der Heizraum sowie ein Lagerraum für Lebensmittel und eine Werkstatt eingerichtet.

Die Küche sowie der Essbereich werden möbliert übergeben. Der Essbereich wurde vom Tischler angepasst und lädt die gesamte Familie ein Platz zu nehmen.

Gebäudebeschreibung:

Massivbau Ziegel, 25cm Außenwände, 14cm Vollwärmeschutz, Massivdecke, Dachdeckung Pramag, Dachrinnen braun beschichtet, Fenster Kunststoff weiß - 2fach verglast, Böden: Laminat und Fliesen.

Am Dach der Liegenschaft wurde eine Solaranlage verbaut. Diese sorgt für die Warmwasseraufbereitung.

Ein gemütliches Wohnhaus für eine Familie oder ein Ferienhaus zum Vermieten. Bei diesem Objekt stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Ein weiterer Vorteil des Objektes ist die Lage, in fußläufiger Entfernung gelangen Sie zu zwei ausgezeichneten Restaurants in Lölling.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	2 x Freiplatz, Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 120 m ²
Grundfläche	ca. 1.168 m ²
Kellerfläche	ca. 44 m ²
Terrassenfläche	ca. 24 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	20.12.2023
Gültig bis	19.12.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	83,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

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

Kaufpreis	298.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	186,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	167,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	353,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	298.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. aktuellem Tarif des Vertragserrichters
--------------------	---

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Landgasthof Neugebauer

< 1km: Forellengasthof Lauchart

< 1km: Gasthaus Lauchart

Kultur & Freizeit

< 500m: Sportplatz Lölling

< 1km: Heimatmuseum Lölling

Schaubergwerk Knappenberg

Sonstiges

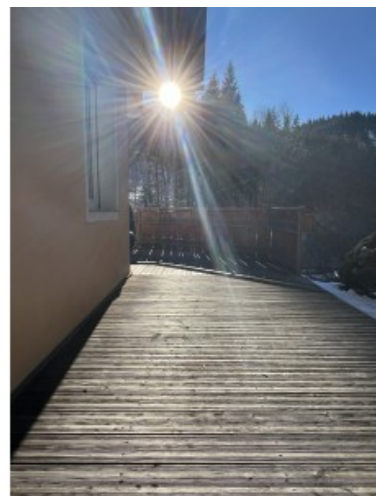
< 1km: Raiffeisen BANK

Tourismus

Schaubergwerk



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Pläne](#)

[360° Rundgang durch das Haus](#)

