



#0015000744

## Saniertes Wohnhaus in ruhiger Waldrandlage!

9220 Aich



Kaufpreis: 258.000,00 €

Gesamtfläche: 124,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Elisabeth Oberdorfer  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
elisabeth.oberdorfer@rai.immo  
+43 664 629 67 08





## BESCHREIBUNG

Dieses solide Wohnhaus wurde ursprünglich 1960 in Massivbauweise erstellt, jedoch nicht unterkellert. 2021-2022 erfolgte ein großer Umbau mit Kernsanierung und Vergrößerung, auch ein neuer Dachstuhl wurde errichtet. Neue Leitungen, neue Heizung - alles wurde getauscht. Lediglich kleine Fertigstellungsarbeiten sind im Haus noch zu tätigen und die Fassadengestaltung ist noch ausständig.

Für eine große Familie konzipiert, verfügt das Obergeschoss über vier Schlafzimmer, teilweise mit Balkon. Gemeinsam bieten die beiden Geschossebenen ca. 124m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die große Wohnküche im Erdgeschoss, Badezimmer, WC, Büro und ein großer Vorraum, bieten genügend Platz für eine große Familie.

Sie möchten in ruhiger Lage am Land leben?

Sie wünschen sich, dass ihre Kinder in ländlicher Idylle aufwachsen können?

Sie scheuen sich nicht, noch ein paar Fertigstellungsarbeiten zu erledigen?

Dann rufen Sie mich an, gerne informiere ich Sie näher und übermittle Ihnen ein aussagekräftiges Exposé.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1960

### FLÄCHEN

Gesamtfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 979 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.08.2021
Gültig bis	18.08.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,94
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Schlafzimmer	4
Balkone	1

### MERKMALE

Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster
--------	--------------------	----------------------	-------------------

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

Kaufpreis	258.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	258.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Nach Tarif des Notars oder Anwaltes
--------------------	--

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

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



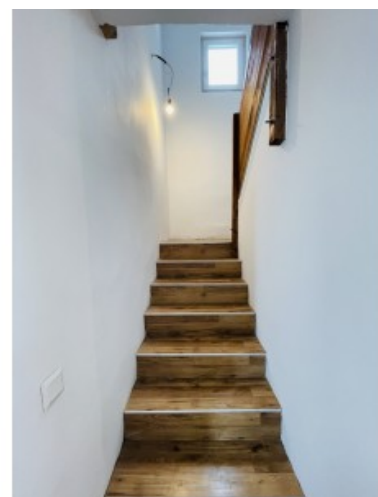
## LAGE UND UMGEBUNG

In herrlich ruhiger und ländlicher Lage lebt man hier am Waldrand, in einer kleinen Streusiedlung, in der Ortschaft Aich, in der Marktgemeinde Velden am Wörthersee. Nicht weit entfernt vom Wörthersee erreicht man in ca. 10 Autominuten das Zentrum von Velden. In Bezug auf Infrastruktur sind dort beste Bedingungen gegeben: Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, Supermärkte, sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Casino, kulinarische Genüsse etc. Selpritsch mit guten Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 5 Autominuten zu erreichen. Im breiteren Umfeld bieten sich hier in dieser Gegend viele Freizeit- und Erholungsangebote an, wie z.B. diverse Wassersportaktivitäten, wunderschöne Wanderrouten oder der nahe gelegene Golfplatz. Die Gerlitzen, ein beliebtes Wander- und Skigebiet liegt nur ca. 24 km entfernt. Der ganze Wörtherseeraum ist touristisch eine sehr beliebte Region. Die perfekte Seenlage, die leicht mediterranen Klimaeinflüsse und die Nähe zu Italien machen diese Gegend besonders attraktiv. Die Anbindung an die A2 und an die Bahnlinien tragen zur guten Verkehrsanbindung bei. Die Landesgrenze zu Italien ist in 35 Minuten, die Landesgrenze zu Slowenien ebenso in gut 35 Minuten erreichbar.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Lageplan](#)

[Raumordnung](#)

