Solides Haus mit vielen Möglichkeiten zum Ausbau, mit ca. 2.380 m² großem Baugrund - Nähe Klopeiner See!

Außenansicht 2

Objektnummer: 258

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	240,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

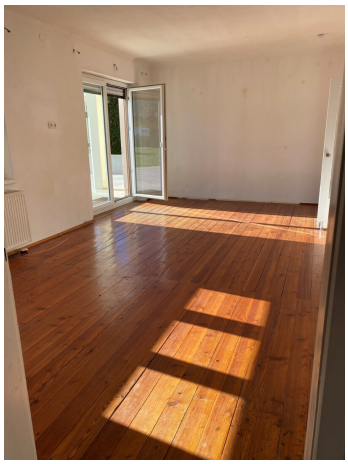
Ihr Ansprechpartner

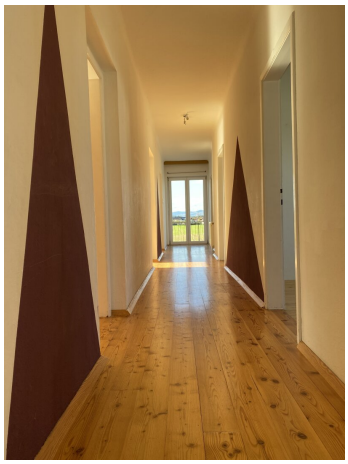
Margit Mallegg

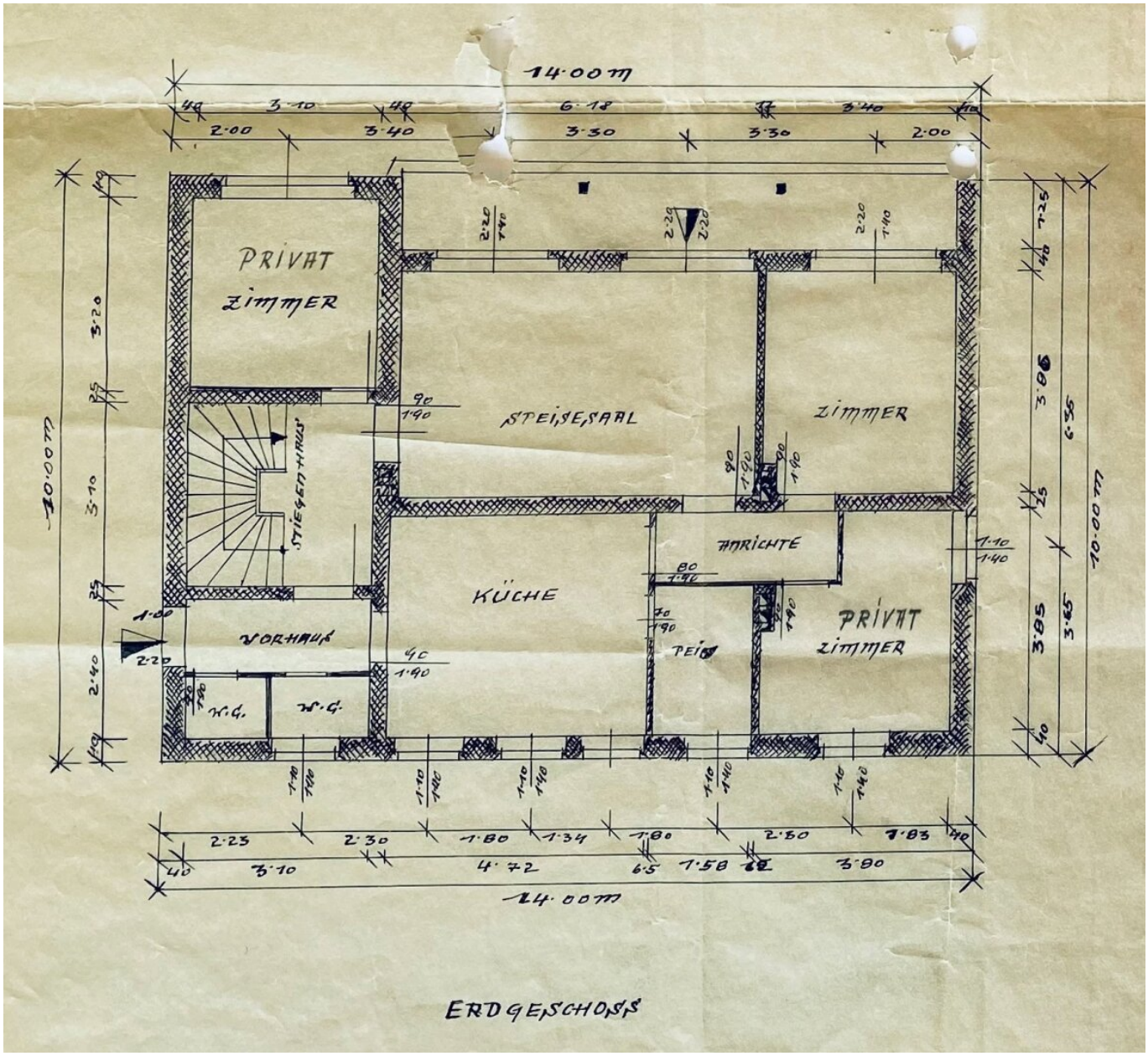
Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

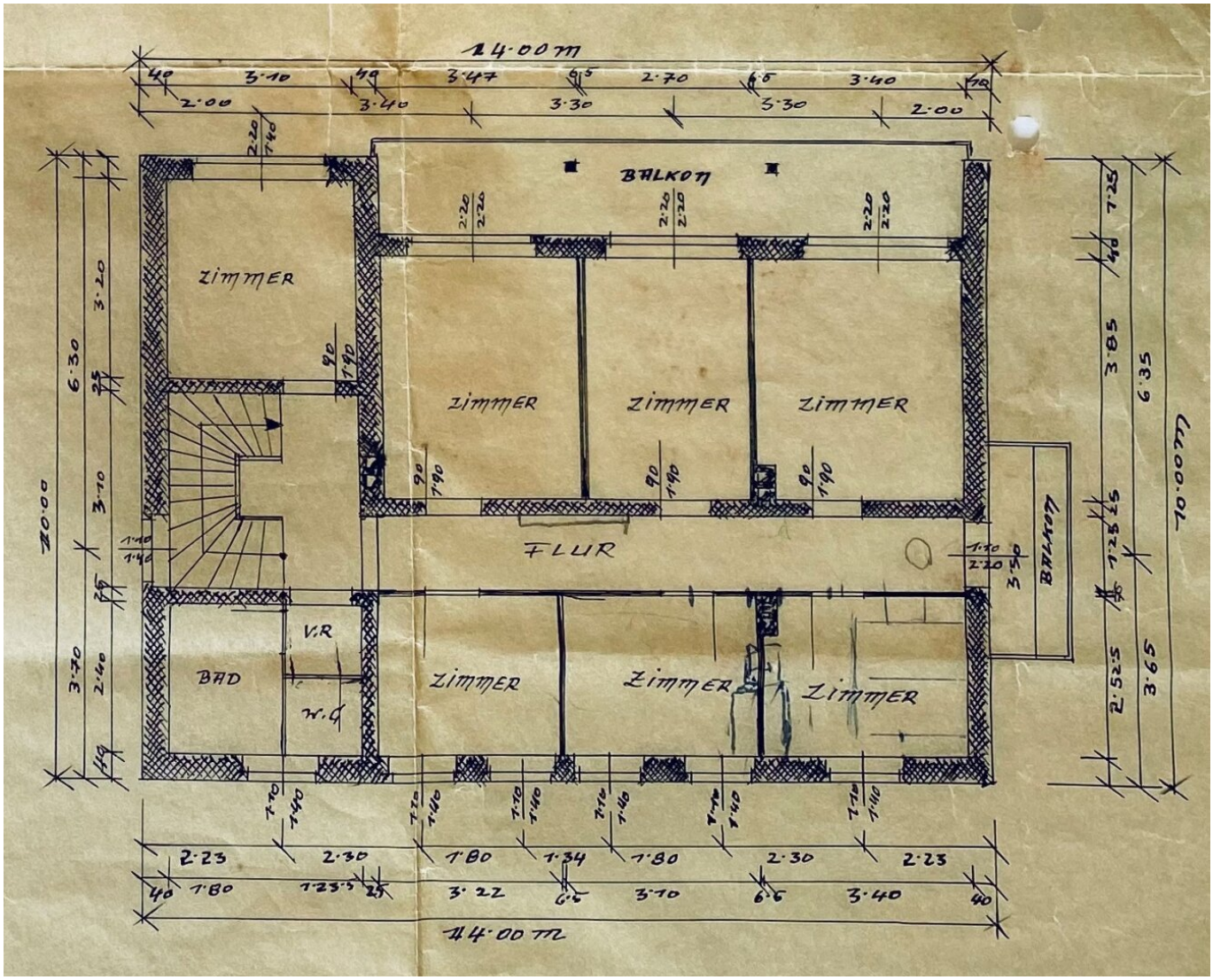
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

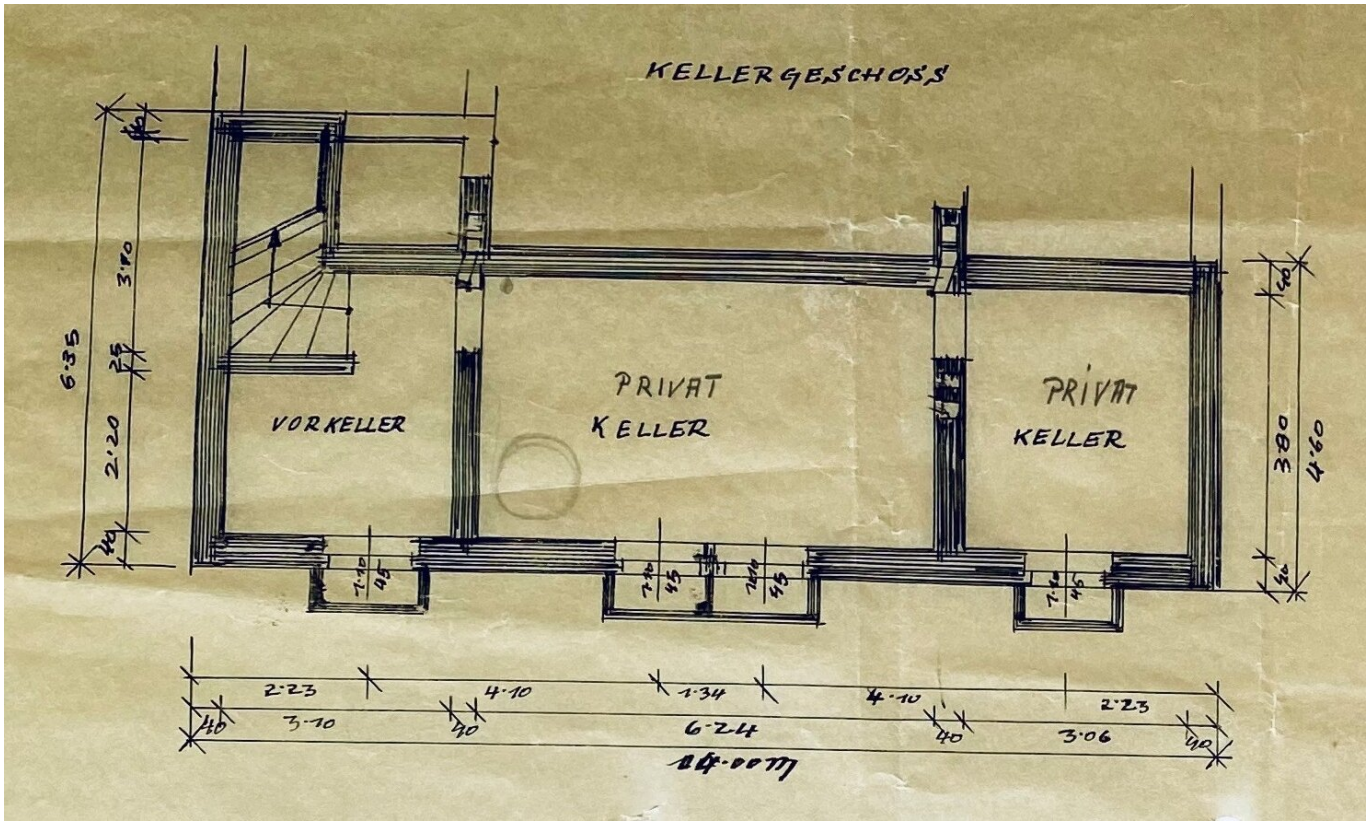






ERDGESCHOSS


14.00 m
BALKON
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
FLUR
BALKON
V.R
BAD
W.C
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
20.00
10.00 m
14.00 m


KELLERGESCHOSS
VORKELLER
PRIVAT
KELLER
PRIVAT
KELLER
6·35
3·90
25
2·20
40
1·10
45
7·40
45
7·40
45
7·40
45
40
3·80
4·60
40
2·23
4·10
1·34
4·10
2·23
40
3·10
40
6·24
40
3·06
40
14·00m

Objektbeschreibung

Eine große Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten zum Ausbau!

Mit diesem soliden, großzügigen Haus und dem weitläufigen Garten (Widmung Bauland) stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen!

Das geräumige Wohnhaus wurde Mitte der 1950er Jahre in fundierter Facharbeit erbaut, müsste aktuell saniert oder ausgebaut werden.

Es eignet sich sowohl für die Nutzung als Privathaus für eine große Familie, die viel Platz und Freiraum beim Wohnen braucht.

Oder es wäre auch möglich, dieses Haus in 2 bis 4 kleinere Wohn-Einheiten umzubauen bzw. zu erweitern.

Die Wohnfläche von ca. 240 m² erstreckt sich über 2 Ebenen.

Zwei Balkone und eine sehr große Terrasse bilden den Übergang zum wunderschönen, sonnigen, südwestseitigen Garten.

Generell bietet das große Baugrundstück auch die Möglichkeit um weiteren Wohnraum dazu zu bauen oder für diverse Nebengebäude: von einer Werkstatt über Pool- und Freizeitbereich bis hin zum Glashaus - alles ist möglich.

Der Klopeiner See ist fußläufig erreichbar und bietet sowohl im Sommer wie auch im Winter ein reiches Freizeitangebot. Schulen, Kindergärten und Nahversorger befinden sich direkt in St. Kanzian und der neue Bahnhof Kühnsdorf mit der Koralmbahn ist nur 2 km entfernt.

Die Fläche im **Erdgeschoss** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer
- drei weitere Zimmer
- Küche

- Speisekammer
- Vorzimmer mit Eingangsbereich
- Toilette
- Treppenhaus

Die Raumaufteilung im **Obergeschoss** ist folgende:

- sieben Zimmer, teilweise mit Balkon
- Badezimmer
- Toilette
- Vorraum

Der **Keller** mit Waschküche, Kellerraum und Heizraum umfasst ca. 60 m².

Heizung:

Das Haus wird zentral über eine Ölheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.

Grundstück / Garten:

Das ebene Grundstück umfasst ca. 2.380 m² und ist gesamt als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Es ist ein eigener Brunnen mit einer Tiefe von 13 m zur Gartenbewässerung vorhanden, der auch für das Nutzwasser verwendet werden kann.

Als Parkmöglichkeit steht ein Carport mit 2 Stellplätzen zur Verfügung.

Derzeit ist die Einfahrt auf das Grundstück im Westen von der Straße aus, es besteht aber auch die Möglichkeit eine neue Einfahrt vom Osten her zu errichten.

Betriebskosten:

Wasser / Kanal / Müll: ca. 125 € mtl.

Haushalts-Strom und Heizung: je nach Verbrauch

Kaufpreis: € 495.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

Bezugstermin - Hausübernahme

ab sofort bzw. nach Absprache

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 341 7788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.