

## **Bungalow & zusätzliches Haus für Eigennutzung oder Vermietung!**



**Objektnummer: 663**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koschatstraße 14
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9150 Bleiburg
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	400,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

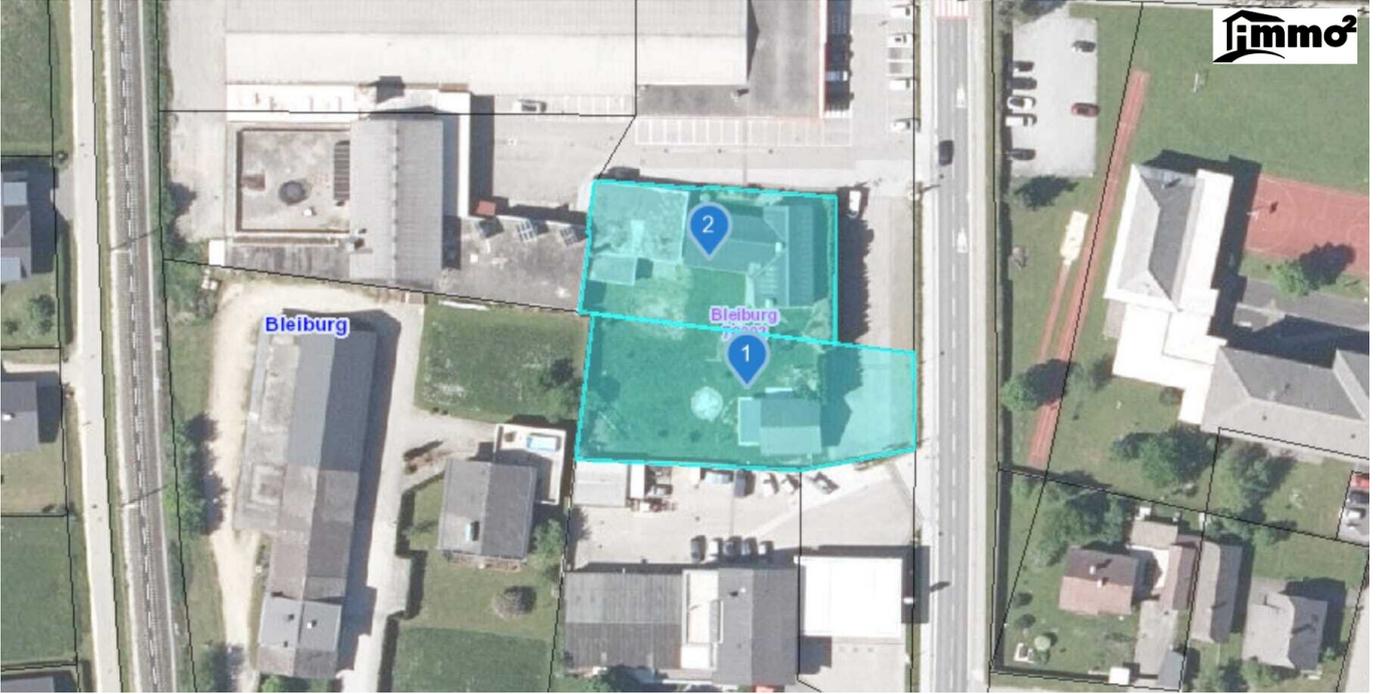
T +43 660 2800 129

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu einer exklusiven Möglichkeit, Ihren Traum vom Eigenheim und Arbeitsplatz in Bleiburg zu verwirklichen! Wir präsentieren Ihnen ein beeindruckendes Anwesen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, das Ihre Wohn- und Arbeitsbedürfnisse perfekt erfüllen kann.

Das großzügige Anwesen bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, einen **wunderschönen Bungalow** mit einer Wohnnutzfläche von ca. 275m<sup>2</sup> und ein **weiteres Wohnhaus** für Gewerbe oder zum Wohnen mit einer Fläche von ca. 120m<sup>2</sup> samt Einliegerwohnung zu erwerben. Dieses einmalige Angebot ist für 490.000€ verfügbar und erstreckt sich über eine Grundstücksgröße von ca. 1072m<sup>2</sup>.

Zusätzlich besteht die Option, das angrenzende Grundstück von 1.335m<sup>2</sup> mit Nebengebäude und großzügigen Garagen für weitere 100.000€ zu erwerben.

**Widmung:** Bauland - Geschäftsgebiet

### Objektdetails zum Wohnhaus:

- Wohnnutzfläche von ca. 275m<sup>2</sup>
- Bungalow mit Eingangsbereich, großzügigem Vorraum, 2 Fluren, sep. WC, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten, sowie 4 Zimmern
- Investitionen: Moderne Einbauküche (AEG Geräte, 2021), Isolierung der obersten Geschossdecke mit Fassade (2019), barrierefreies Bad und WC mit Fußbodenheizung (2018), 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Insektengitter und Sonnenschutz (2017), neues Dach (2015), Fernwärmeanschluss, Teilkeller mit Heiz- und Tankraum, separate Zentralheizung-Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung, Eckterrasse teilweise überdacht.

### Objektdetails zum Bürogebäude (auch als Wohnhaus nutzbar)

- Wohnnutzfläche von ca. 120m<sup>2</sup>

- Separates Gebäude mit eigenen Eingängen
- Separate Zentralheizung mit Pellets (2019) und Warmwasseraufbereitung
- Mehrere Büroräume, Besprechungsräume, Teeküche
- Einliegerwohnung mit Teeküche, Sitzecke, Doppelbett, kleines Bad, sep. WC, und Sauna
- Verglaster unbeheizter Partyraum mit großzügiger Terrasse und XXL-Markise

#### **Nebengebäude:**

- Garage für mehrere PKWs oder Campingbusse mit 2 Toren (ca. 3m Höhe)
- Anbau Werkstatt oder weitere Garage mit Tür und zusätzlichem Tor
- Anbau Vogelvoliere

Parkmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück reichlich vorhanden, neben der XL-Garage gibt es eine großflächige Parkfläche für mehrere Autos.

**Fazit:** Eine herausragende Gelegenheit zu einem exzellenten Preis für Ihren Familien- und Arbeitsraum oder als kluge Investition. Ergreifen Sie diese einzigartige Chance, Ihren Wohntraum zu verwirklichen, und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Immo-Hoch2 begleitet Sie gerne auf diesem spannenden Weg zur Verwirklichung Ihrer Träume!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.975m

Apotheke <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <300m

### **Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <500m

Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap