Raumwunder mit viel Gestaltungsmöglichkeit im Kärntner Gitschtal nahe dem Weissensee



Süd-Ost-Ansicht

Objektnummer: 6391/49

Eine Immobilie von ITP Immo-Treuhand-Partner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9622 Gitschtal
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	274,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Kaufpreis:	169.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Mandler

ITP Immo-Treuhand-Partner
Dellach 108
9772 Dellach im Drautal

T +43 650 765 99 08

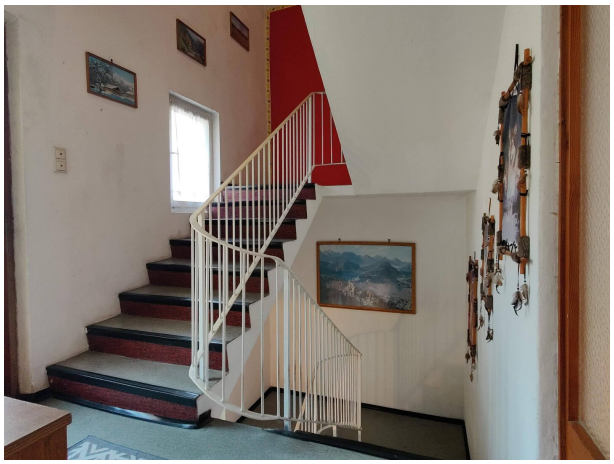
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Gitschtal in Kärnten! Hier erwartet Sie eine Immobilie, mit Platz für Familie und Freunde sowie großem Potential Ihre persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten auszuleben.

Umgeben von der Gailtaler Bergwelt, den Nahegelegenem Weissensee, Pressegger See sowie umliegenden Schigebieten bietet Ihnen dieses Quartier Ruhe, Entspannung und Lebensqualität.

Das Haus:

Fertiggestellt wurde das Haus im Jahr 1970. Es ist in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich mit dem Keller und 3 getrennten Wohneinheiten über 4 Etagen. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde ca. 1985 nachträglich ausgebaut. Die Ebenerdige Einheit bietet eine Terrasse sowie Zugang zum Garten. In den oberen beiden Etagen sind Balkone nach Süden, Norden und Westen vorhanden.

Beheizt wird das Objekt über eine Öl-Zentralheizung und es befindet sich zusätzlich in jeder Wohnung ein Kaminanschluss für einen kleinen Kaminofen.

Das Haus ist mittels Kalt und Ziegeldach eingedeckt.

Die Aufteilung der Flächen sind wie folgt:

Erdgeschoss Wohnfläche ca. 90 m² zzgl. Terrassenfläche ca. 20 m²

- Vorraum

- Wohnzimmer

- Küche

- Badezimmer

- WC

- Abstellraum

- 2 Zimmer

Obergeschoss Wohnfläche ca. 93 m² zzgl. 3 Balkone:

- Vorraum

- 2x Dusche mit WC

- Küche

- Wohnzimmer

- 2 Zimmer

Dachgeschoss Wohnfläche ca. 90 m² zzgl. 2 Balkone:

- Vorraum

- Badezimmer mit WC

- Gäste WC

- Wohnzimmer

- Küche

- 3 Zimmer

Keller ca. 84 m²:

- Vorraum

- Heizraum

- Tankraum

- 3 Kellerräume

Zustand und Sanierungen:

Das Haus wurde bis vor kurzem noch bewohnt. Seit der Errichtung bzw. Fertigstellung im Jahr 1970 wurden folgende Sanierungen durchgeführt:

1997 – Sanierung Dacheindeckung inkl. Kaltdach

2010 – Erneuerung des Elektroschaltkasten

Die übrigen technischen Ausführungen entsprechen dem Standard der Bauzeit.

Das Grundstück:

Das Grundstück umfasst eine Fläche lt. Grundbuch von ca. 435 m². Es ist über das öffentliche Gut erreichbar und als Bauland / Dorfgebiet gewidmet.

Sonstiges:

- Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen

- Eigentumsverhältnis – Alleineigentum

Betriebskosten (lt. Angaben der Gemeinde):

Grundsteuer:	€ 156,60 / Jahr
Kanal:	€ ca. 411 / Jahr Bereitstellungsgebühr zzgl. € 1,76 / m³ Verbrauch
Wasser:	€ ca. 154 / Jahr Bereitstellungsgebühr zzgl. € 1,75 / m³ Verbrauch
Müll:	je nach Menge – Referenz = Mülltonne mit 60L € 5,50 / 4 Wochen
Strom und Heizöl:	auf Grund des Leerstandes gibt es keine Referenzwerte

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Grundbuchseintragung:	1,1 %
Vertragserrichtung:	auf Anfrage
Maklerhonorar:	3% + 20% Mwst.

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtum und Eingabefehler vorbehalten. Die angegebenen Maße verstehen sich als Circa-Maße. Dieses Exposè ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossenen Kaufvertrag. § 15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Die Grundrissvisualisierungen sollen einen Eindruck der Raumaufteilung vermitteln. Die dargestellte Möblierung entspricht nicht dem IST-Zustand.

Die Erstellung eines Energieausweis ist aktuell in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.