

**Gepflegtes Modernisierungsobjekt mit Gartenidylle,  
Balkon und Bastlergarage!**



**Objektnummer: 5420/6578**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9584 Finkenstein
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Kanduth**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Uchatiusstrasse 4





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

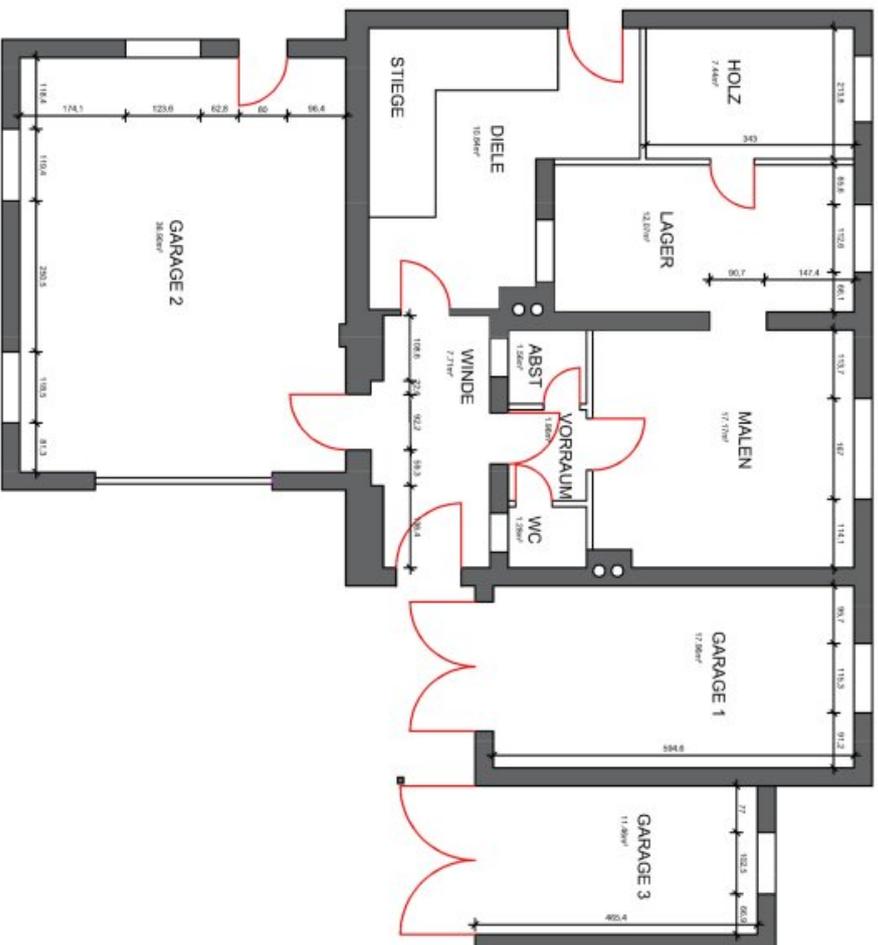


Investments



Apartments

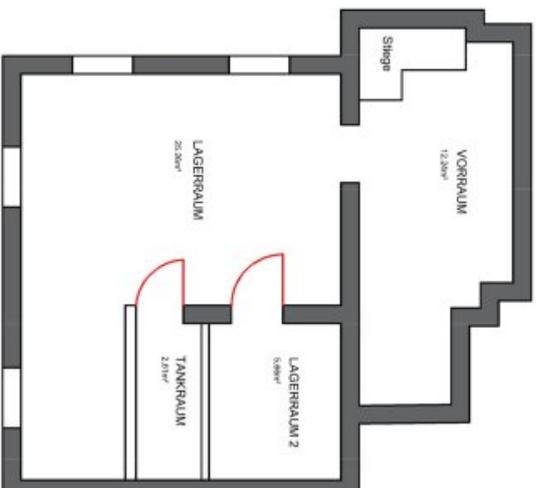
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



**Samonig Barbara**  
 Rosenngasse 2  
 Finkenstein  
 bereinigter Bestandsplan- Erdgeschoss  
 MST : 1/ 100  
 Wesentlichste Bemassung. Naturmaße sind zu nehmen  
 Tanja Weitzlinger  
 12.07.2025  
 KORR.....

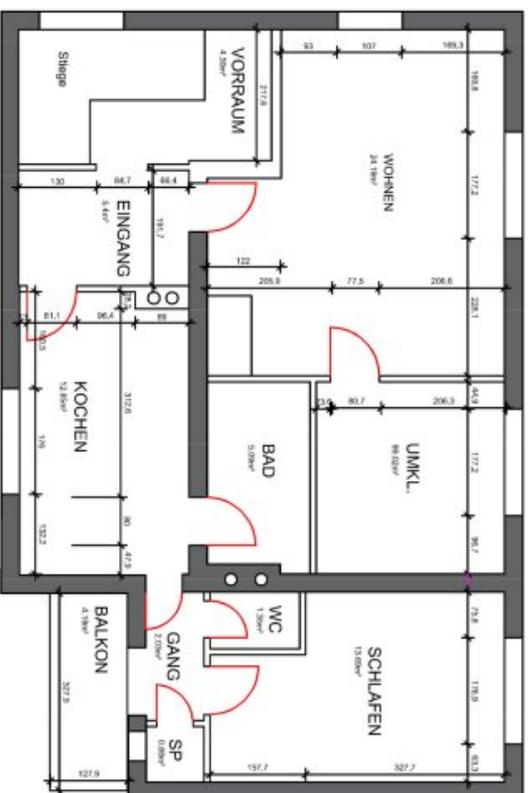


# KELLER



<b>Samonig Barbara</b>	<b>bereinigter Bestandsplan - Kellergeschoss</b>	Tanja Wetzlinger
Rosengasse 2	MST : 1/ 100	12.07.2025
Finkenstein	Wesentlichste Bemessung, Naturmaße sind zu nehmen	KORR.....
	Lagerraum 2 und Tankraum nicht aufgenommen	





Samonig Barbara

Rosengasse 2

Finkenstein

bereinigter Bestandsplan- Obergeschoss

MST : 1/ 100

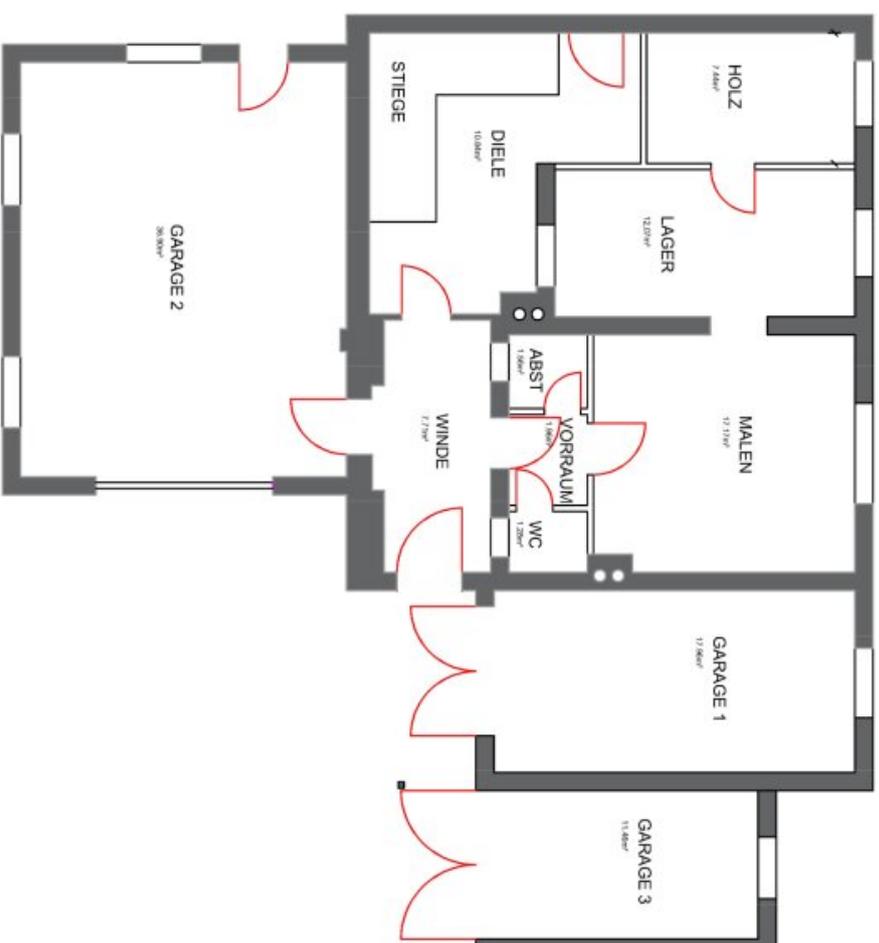
Wesentlichste Bemesslung: Naturmaße sind zu nehmen

Tanja Weitzlinger

12.07.2025

KORR.....





Samonig Barbara

Rosengasse 2

Finkenstein

Bestandsplan - Erdgeschoss

MST : 1/ 100

Raumaufteilung

Tanja Wetzlinger

12.07.2025

KORR.....





## Befundaufnahme über RAUM AUSSTATTUNGEN

### 2 ) RAUM AUSSTATTUNG

#### Flächenaufstellung

#### Nutzfläche

##### Keller

1. Vorraum	2,25 m <sup>2</sup>
4. Lager	22,05 m <sup>2</sup>
5. Lager	m <sup>2</sup>
6. Tankraum	8,86 m <sup>2</sup>
7. Heizraum	8,00 m <sup>2</sup>
	41,16 m <sup>2</sup>

##### Erdgeschoß

12. Diele	16,75 m <sup>2</sup>
13. Windfang	6,46 m <sup>2</sup>
14. Vorraum klein	1,70 m <sup>2</sup>
15. WC	1,20 m <sup>2</sup>
16. Lagerfläche	8,05 m <sup>2</sup>
17. Abstellraum	1,56 m <sup>2</sup>
18. Werkstatt	18,40 m <sup>2</sup>
19. Werkstatt 2	12,25 m <sup>2</sup>
	66,37 m <sup>2</sup>
Garage 1-3	68,59 m <sup>2</sup>
Terrasse	m <sup>2</sup>
Schwimmbaden	m <sup>2</sup>
Zufahrt und Vorplatz	m <sup>2</sup>

##### 1. Stock

21. Diele	11,64 m <sup>2</sup>
22. Kochen	11,61 m <sup>2</sup>
23. WC	1,10 m <sup>2</sup>
24. Abstellraum	1,08 m <sup>2</sup>
26. Zimmer	26,37 m <sup>2</sup>
29. Gang	2,28 m <sup>2</sup>
30. Arbeitszimmer	6,30 m <sup>2</sup>
31. Schlafzimmer	13,21 m <sup>2</sup>
32. Bad	8,10 m <sup>2</sup>
	81,69 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche gesamt: m<sup>2</sup>

Balkon 6,90 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Hier beginnt Ihr Weg zum individuellen Wohntraum – einem charmanten Haus, das mit viel Potenzial auf Sie wartet. Dieses großzügige Objekt bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelle Wohnträume und kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

Entdecken Sie ein Haus voller Möglichkeiten, das darauf wartet, zu Ihrem ganz persönlichen Wohlfühl-Zuhause zu werden. Hier beginnt Ihr Weg zu einem **individuellen Wohntraum**, den Sie ganz **nach Ihren Wünschen gestalten können**.

Mit 6 großzügigen Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung bietet Ihnen dieses Objekt ausreichend Platz für Familie, Hobbys und Rückzugsorte. Die solide Grundlage aus vorhandenen Fliesen und Parkett lädt Sie ein, Ihre eigenen Akzente zu setzen und das Haus mit modernem Komfort auszustatten.

Genießen Sie entspannte Stunden im Garten oder auf dem sonnigen Westbalkon, der herrliche Ausblicke und schöne Sonnenuntergänge verspricht. Praktische Annehmlichkeiten wie 2 Garagen, 2 Stellplätze und 2 WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine vorhandene Öl-Zentralheizung garantiert angenehme Wärme, und die Einbauküche erleichtert Ihnen den Start in Ihr neues Zuhause.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein renovierungsbedürftiges Haus in einer attraktiven Lage zu Ihrem Traumhaus zu machen. Starten Sie jetzt in Ihr neues Wohnkapitel und gestalten Sie Ihre Wohnzukunft ganz nach Ihren Vorstellungen!

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter ?0660 49 59 512?. Ich freue mich auf Ihren Anruf. Ing. Josip Durdevic, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap