

## Haus mit Potenzial - an der Adria Tangente



**Objektnummer: 1084/3769**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Unterthörl
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m²
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 239,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,69
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

T +43 (0)664 9150295























# Objektbeschreibung

## Immobilie zur Sanierung - aber mit Potenzial

Dieses Anwesen bietet Ihnen nicht nur einen großzügigen Platz zum Leben, sondern auch eine Vielzahl an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Diese teilsanierte Immobilie bietet die Möglichkeiten einer großzügigen Eigennutzung, aber auch die Herstellung von Einzeleinheiten, mit welcher bereits begonnen wurde, kann umgesetzt werden.

Sämtliche Fenster wurden bereits im Jahr 2022 erneuert und auch eine neue Pelletsheizung steht bereit zum Anschluss.

Anfangen von stilgerechten Steinböden im Eingangsbereich bis hin zu kunstvollen Gewölbedecken, bietet Ihnen diese Immobilie mehrere Besonderheiten.

Eine große Garagenhalle samt Lagerräumen, sowie ein großflächiger Vorhof erweitern dieses spezielle Angebot. Die umliegende Grundstücksfläche besteht aus Garten- u. Wiesenflächen sowie einem asphaltierten Vorplatz.

Ebenso bringt die aktuelle Vermietung des Dachbodenbereiches zusätzliche sowie gesicherte Einnahmen.

Hier erhalten Sie viel Platz und Potenzial für Ihr Geld!

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/915 02 95**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <5.500m

### Kinder & Schulen

Schule <5.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Polizei <1.000m  
Geldautomat <5.500m  
Bank <5.500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap