

**Endlich Platz zum Leben: Haus mit Garten und Loggien –
Ihr Projekt fürs Familienglück!**



Objektnummer: 5420/6782
Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9103 Diex
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Josip Durdevic

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz





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:

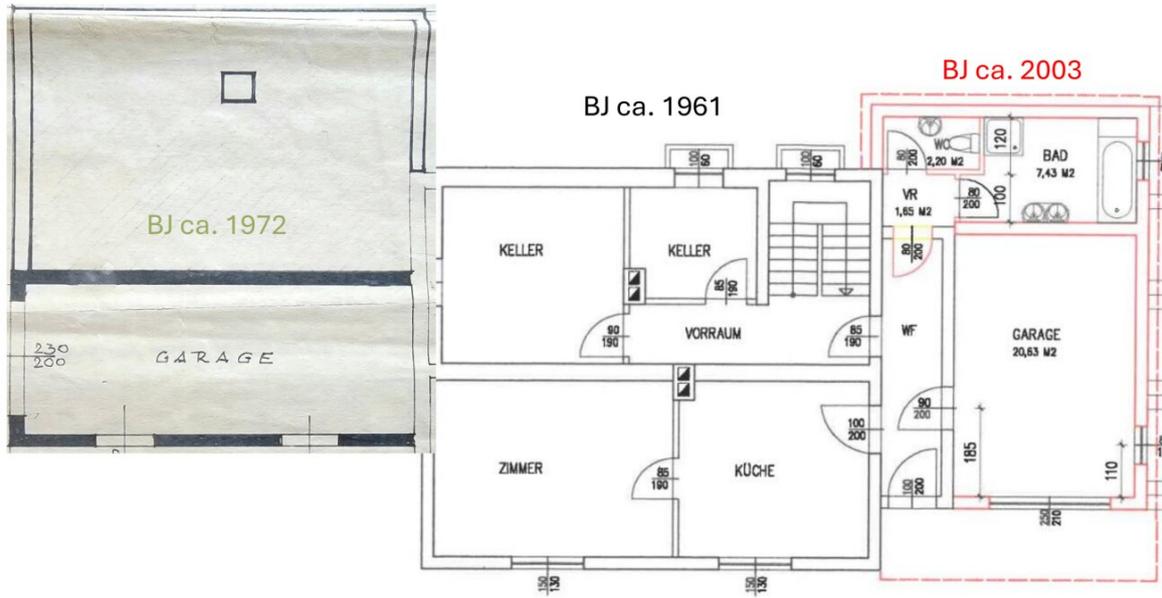


Vermittlung Verwaltung Management Finanzierung Bewertung Ankauf Investments Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



„Kellergeschoß“



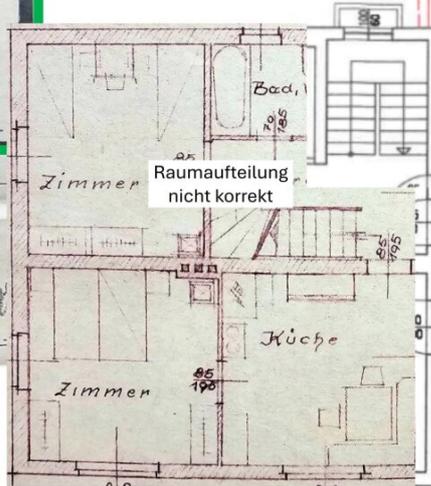


Erd- (bzw. Mittelgeschoß)

BJ ca. 1972



BJ ca. 1961



„Wintergarten“

BJ ca. 2003

Überdachung 2009

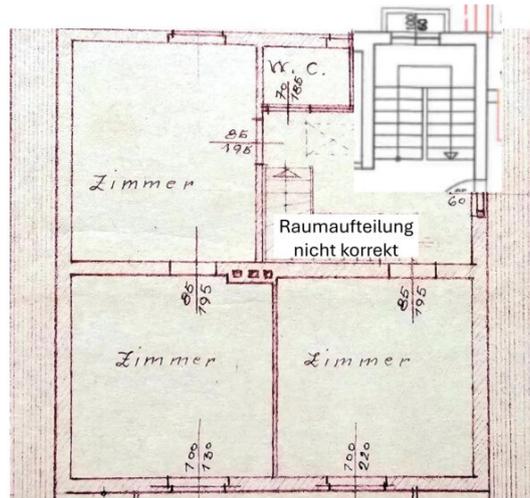




Dachgeschoß

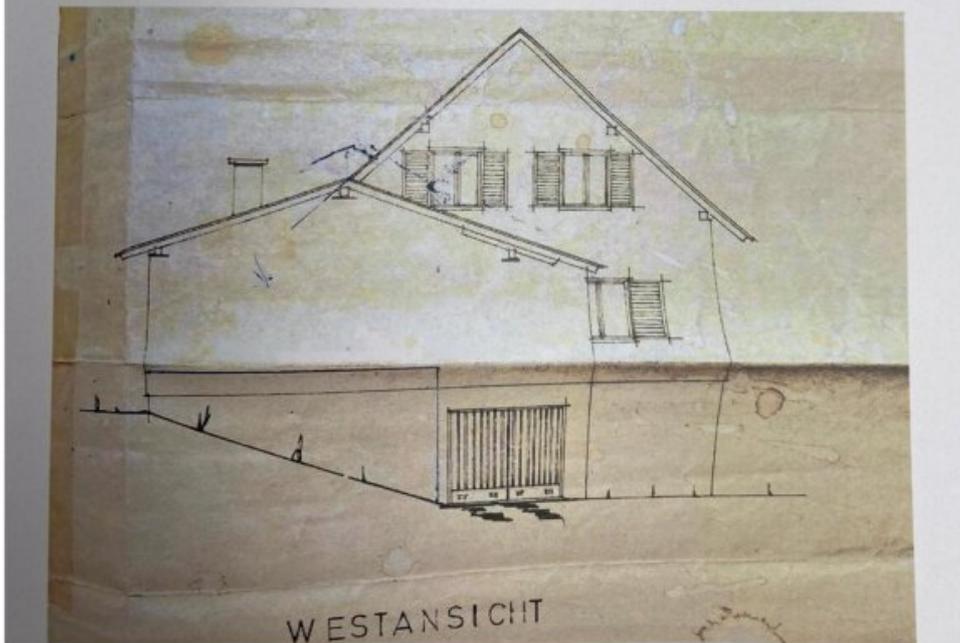


BJ ca. 1961



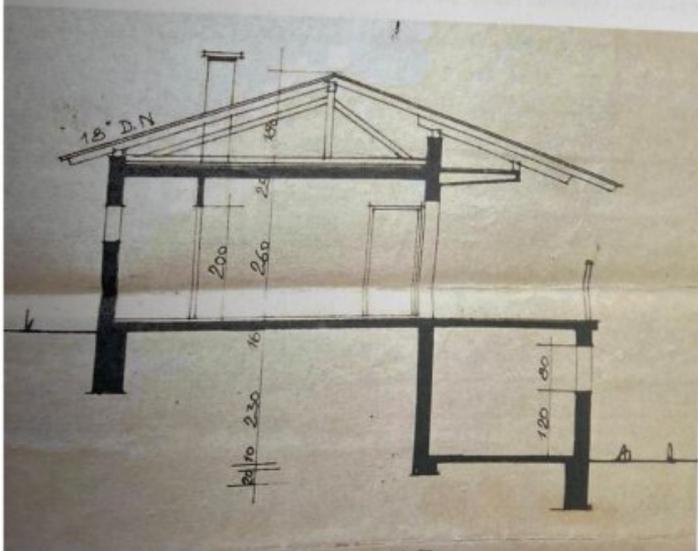
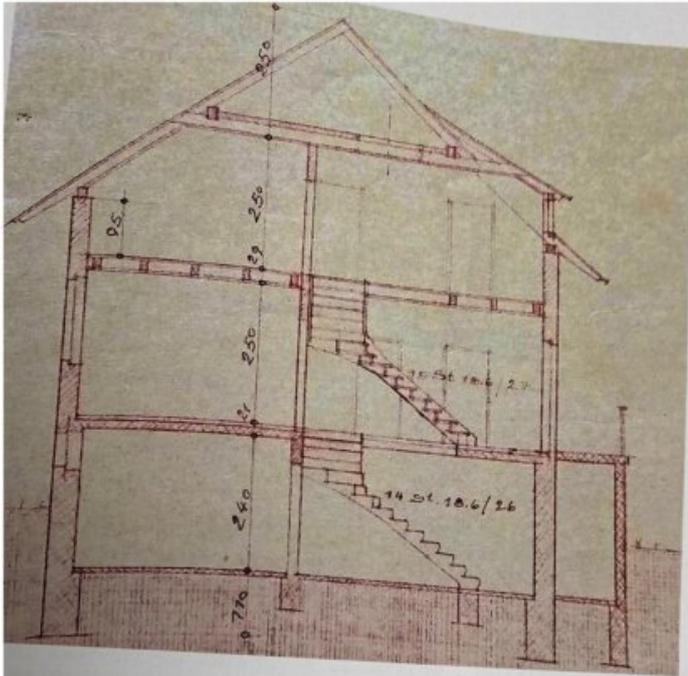


SÜDANSICHT



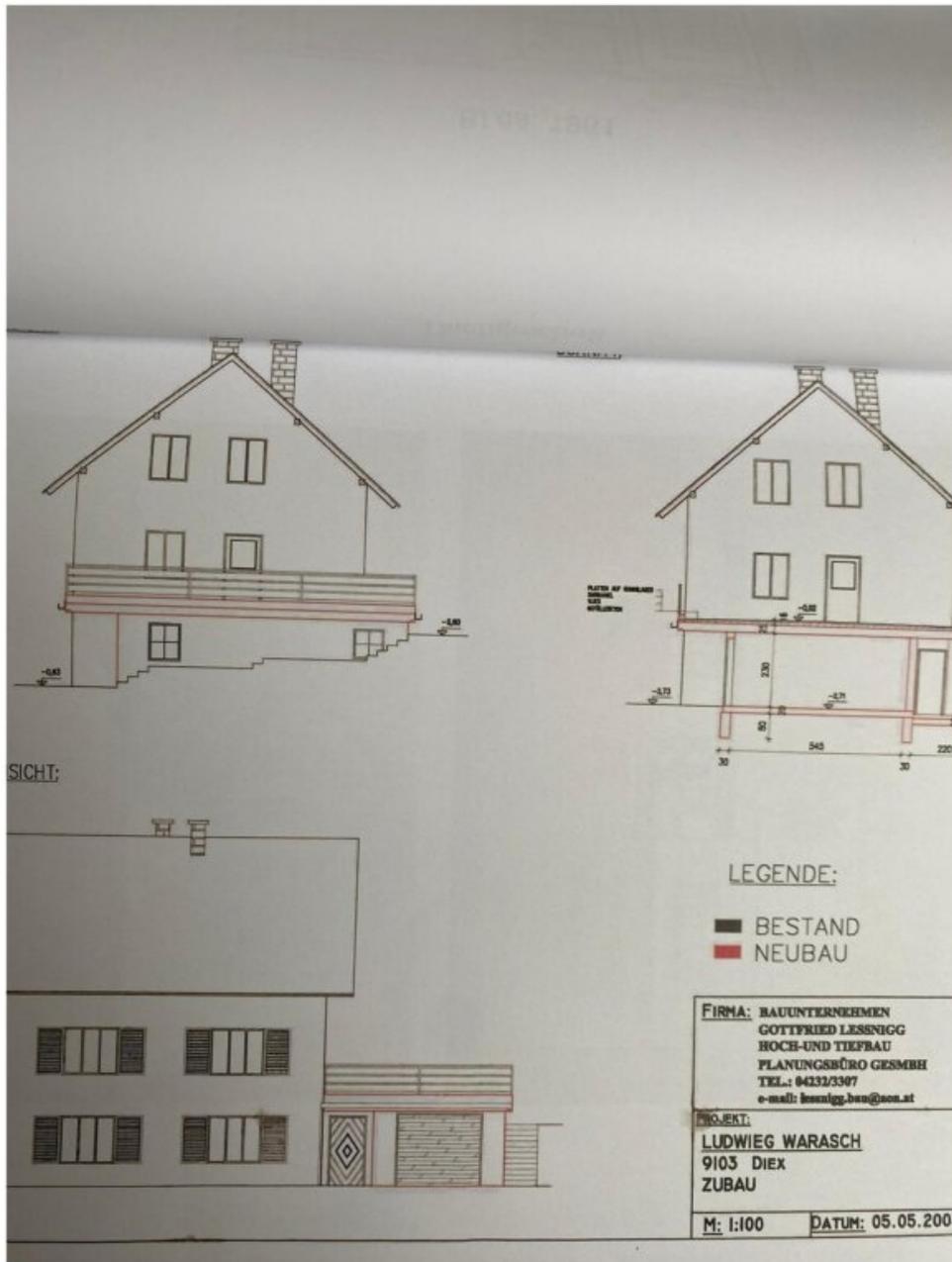
WESTANSICHT

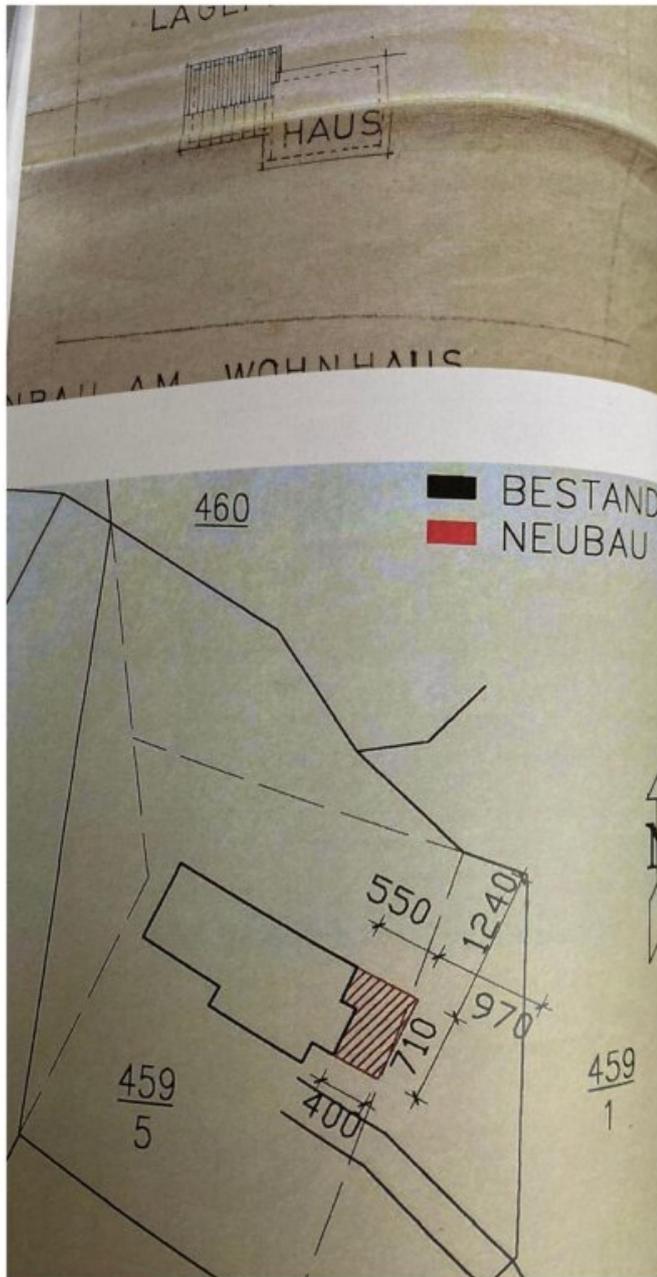




3







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Diex, Kärnten!

Dieses großzügige Haus mit einer Fläche von ca. 208 m² wartet darauf, von Ihnen mit neuem Leben erfüllt zu werden. Diese Immobilie hat nicht nur ein unglaubliches Potenzial, sondern auch **jede Menge Platz für Ihre individuellen Wohnideen.**

Das Haus umfasst insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als **Familienheim, Ferienwohnung oder als Investition** – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die großzügige Raumaufteilung lässt sich optimal an Ihre Bedürfnisse anpassen und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Ein **Highlight** dieser Immobilie ist der **weitläufige Garten**, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch Raum für Ihre Gartenträume. Genießen Sie entspannte Stunden auf den **zwei Loggien**, die sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgerichtet sind und Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft ermöglichen.

Die praktische Ausstattung ist ebenso bemerkenswert: Das Haus verfügt über zwei WCs und zwei Bäder, wodurch der Alltag für Sie und Ihre Familie deutlich erleichtert wird. Die vorhandene Einbauküche ist ideal für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die Innenräume sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, die nicht nur einen eleganten Look bieten, sondern auch pflegeleicht sind. Die Elektroinstallation ist modernisiert und die Etagenheizung sowie der Heizofen sorgen für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Lassen Sie sich von der Schönheit der Natur und der beruhigenden Atmosphäre in Diex verzaubern. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit. Nutzen Sie die Chance, dieses in die Jahre gekommenen Juwel zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu machen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen die ersten Schritte in Ihr neues Zuhause zu gehen!

?Bereits erfolgte Investitionen am Gebäude:

- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (1995): Installation von 3 Sonnenkollektoren mit einem 350-Liter-Boiler zur energieeffizienten Warmwassergewinnung.
- Eigene Klär- und Sickeranlage (2000/2002): Biologische Hauskläranlage mit

Sickergrube – spart laufende Kanalgebühren und senkt die Betriebskosten langfristig.

- Teilsanierung des Daches (2004): Erneuerung einer Dachfläche zur Substanzerhaltung und Verbesserung der Wärmedämmung.
- Einbau einer großen Schiebetür zur Ost-Terrasse (2004): Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse mit modernem, lichtdurchflutetem Abschluss.
- Wintergartenähnlicher Terrassenzubau mit Holzofen (2009): Allseitig geschlossener Holzanbau über der Westseite, nicht beheizt, aber mit eigenem Holzofen – ideal als Rückzugsort in der Übergangszeit.
- Fenster teilweise erneuert: Doppelverglaste Kunststofffenster in Teilen des Hauses sorgen für bessere Wärmedämmung und mehr Komfort

Zusätzliche Vorteile:

- Eigene Wasserquelle: Unabhängige Wasserversorgung – spart Gebühren und sichert Versorgung auch in Zukunft.
- Keine Kanalgebühren: Durch eigene biologische Kläranlage entstehen keine monatlichen Kanalabgaben – gering laufende Betriebskosten!

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 <7.000m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <9.500m

Sonstige

Bank <7.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

Geldautomat <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap