

**Aufgepasst: Familienhaus mit großzügigem Platzangebot
und sonniger Atmosphäre!**



Objektnummer: 8086/324

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8112 Gratwein
Wohnfläche:	262,00 m ²
Nutzfläche:	345,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	83,54 m ²
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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

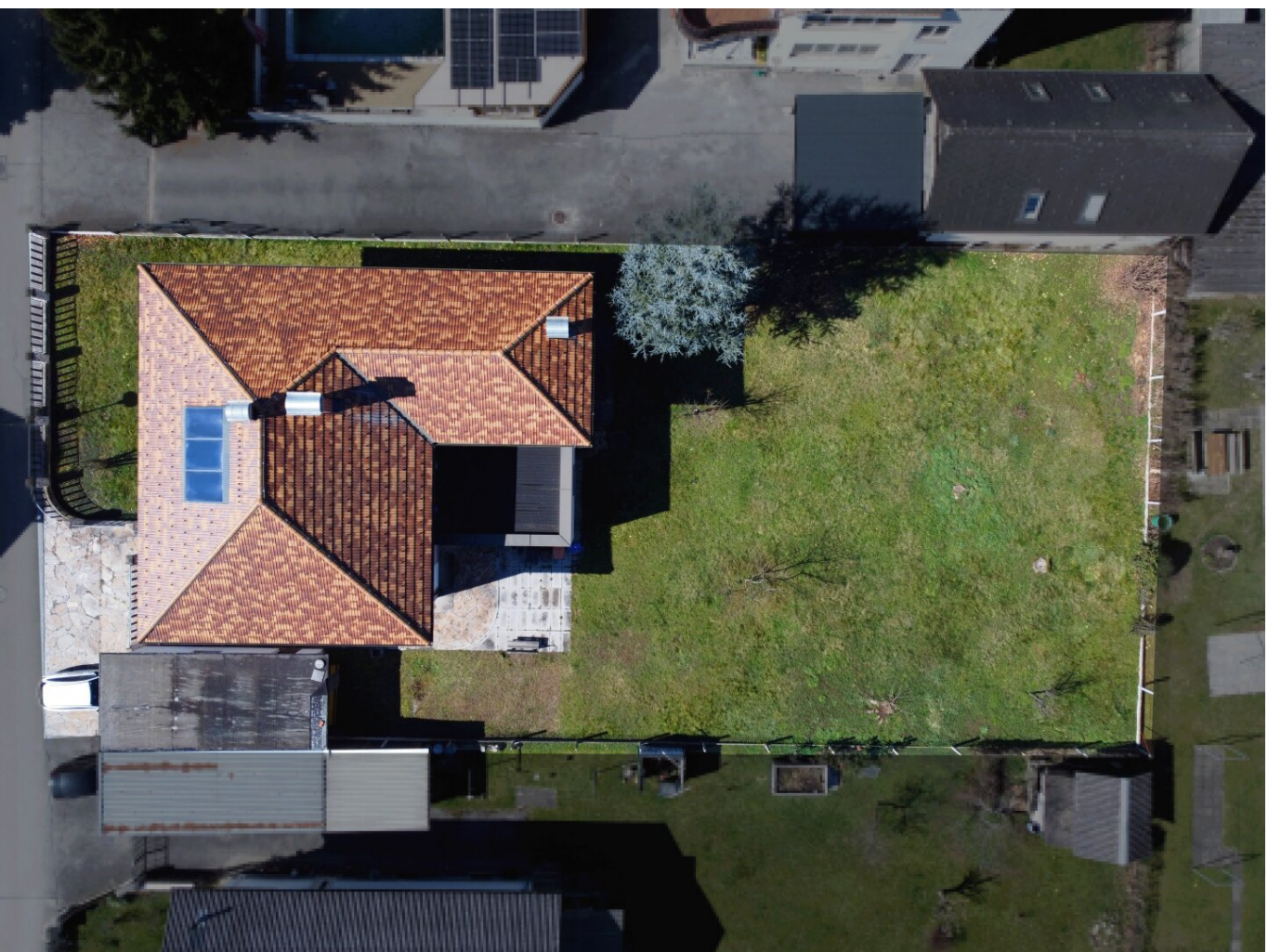




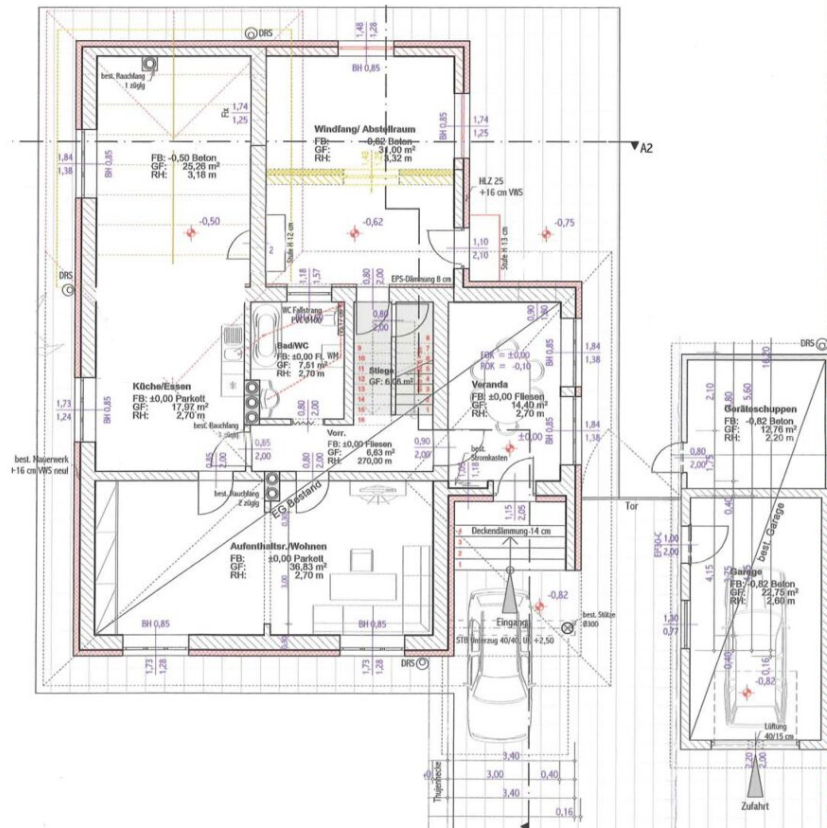








Verbaute Fläche EG: 189,82 m²
Wohnnutzfläche EG: 114,34 m²

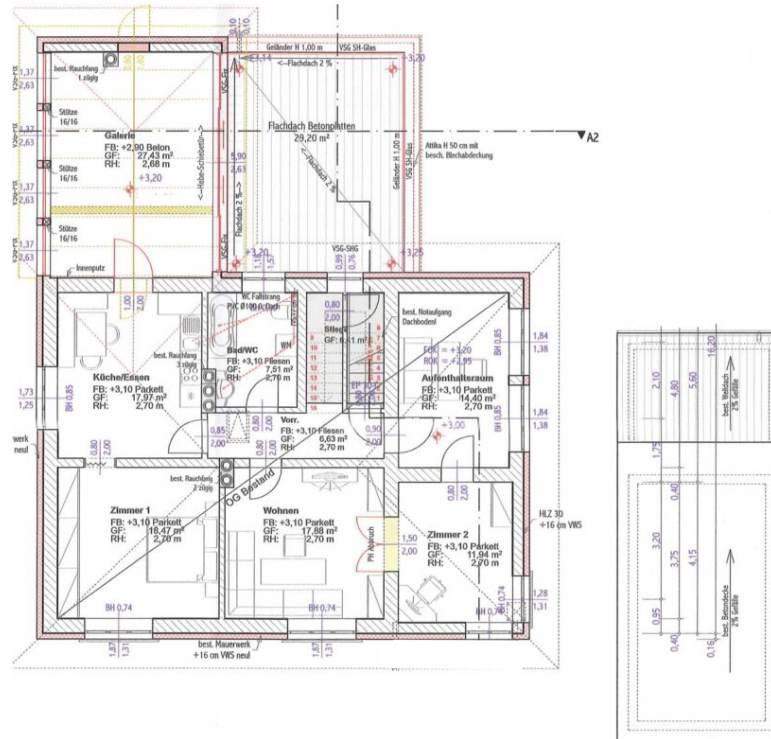


Grundgrenze zu Gst. Nr. 434/4

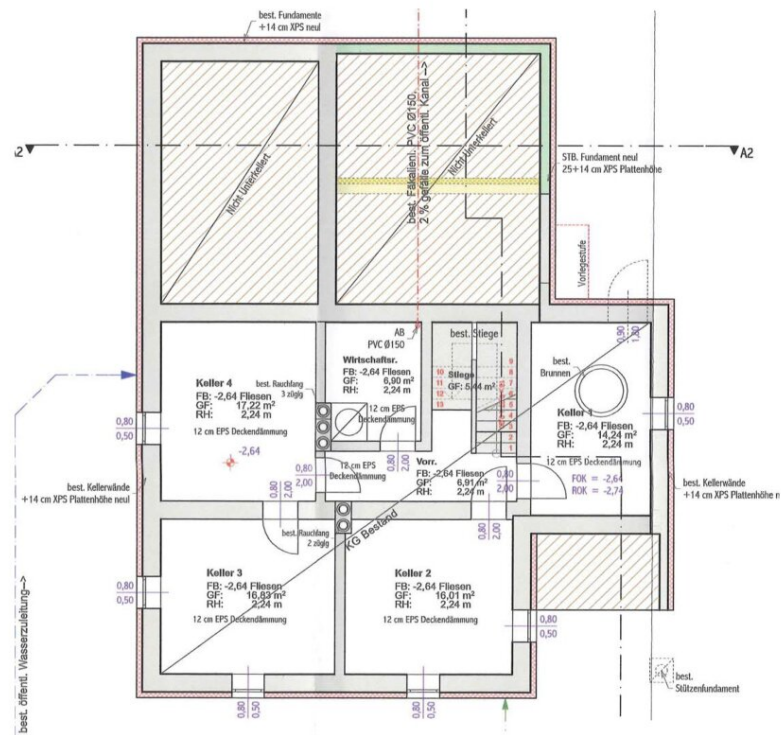
OBERGESCHOSS

Grundriss OG M 1:100

Verbaute Fläche OG: 169,31 m²
Wohnnutzfläche OG: 122,22 m²



Verbaute Fläche KG: 117,50 m²
Nutzfläche KG: 83,54 m²



Objektbeschreibung

Ein sonniges Paradies mit Gestaltungspotenzial: Ihr neues Mehrfamilienhaus!

Träumen Sie von einem großzügigen Zuhause mit weitläufigem Garten und viel Raum für Ihre Ideen? Dann könnte dieses teilrenovierte Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage Ihre Suche beenden.

Eckdaten:

- ca. 261,82 m² Wohnfläche
- ca. 83,54 m² Keller
- ca. 22,75 m² Garage
- ca. 1274,00 m² Grundstücksgröße

Das erwartet Sie:

- 2 Separate Wohneinheiten möglich
- Großer Garten
- Sonnige Terrasse
- Garage
- Vollständig eingezäunt
- Ganz Tages Sonne

Bereits saniert/erneuert zwischen (2012 -2024):

- Fassade (+ Sonnenschutz)
- Fenster
- Dachstuhl + Dacheindeckung

- Eingangstüre
- Umbau Erdgeschoss Rohbauzustand
- Zubau OG

Wenn Sie also auf der Suche nach einem guten Investment in Top Lage sind, könnte diese Liegenschaft genau das Richtige für Sie sein.

Achtung: Die Liegenschaft war bis vor kurzem bewohnt (OG). Weiters bietet Ihnen das Erdgeschoss die Chance, Ihre ganz persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Beheizt wurde das OG mit einem Einzelofen. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. .

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Aufgepasst: Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder einfach nur den aktuellen Marktwert erfahren möchten, bieten wir Ihnen gerne eine **kostenlose & unverbindliche online Bewertung** an. So wissen Sie genau, wo Sie stehen – transparent, professionell und persönlich. Einfach unsere Homepage besuchen und unter dem Reiter Bewertung Ihre Angaben vervollständigen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

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.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap