

**Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Zuhause mit  
Seeblick-Nähe & Burgpanorama**



**Objektnummer: 8014/356**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9521 Treffen am Ossiacher See
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.689,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	43,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Scharner**



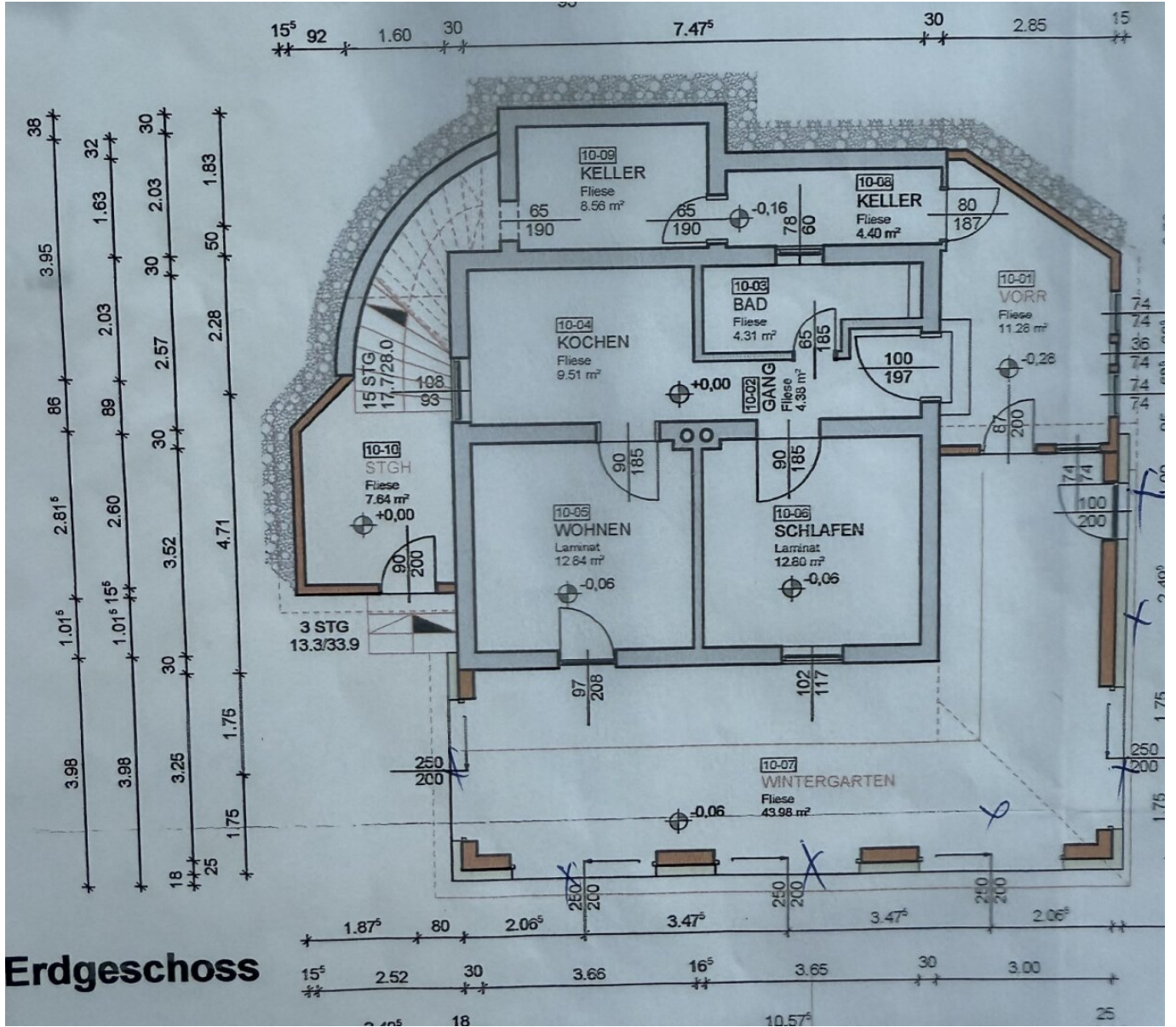








# Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

Das **Einfamilienhaus in massiver Bauweise**, errichtet im Jahr **1971**, wurde **2013 teilweise saniert und durch einen Zubau erweitert**. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte die **Umstellung der Heizungsanlage auf eine Pellets-Holz-Kombination**, der **Austausch der Fenster** sowie die **Anbringung eines Vollwärmeschutzes**. Dennoch bietet die Immobilie dem zukünftigen Eigentümer **Potenzial für weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**, wodurch individuelle Wohnideen und persönliche Vorstellungen optimal umgesetzt werden können.

Das Haus verfügt über eine **Küche mit offenem Wohn- und Essbereich**, von dem aus man direkt auf die **ebenerdige Terrasse** gelangt – ein schöner Platz mit Blick ins Grüne. Insgesamt stehen **sechs weitere Zimmer** zur Verfügung, die aktuell als Schlafzimmer, Büro und zusätzliches Wohnzimmer genutzt werden und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei **Bäder mit WC** – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – sind vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich ein **Balkon bei den Schlafzimmern**, der einen eindrucksvollen Ausblick auf die umliegende Natur und die **Burg Landskron** eröffnet.

Eine **offene Garage für ein Fahrzeug** sowie **zwei zusätzliche Außenabstellplätze** runden dieses Angebot ab. Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter suchen und dieses in einer außergewöhnlichen Lage nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap