

## Gewerbe, Wohnen und Potenzial vereint



Esszimmer

**Objektnummer: 5156/12248**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9545 Radenthein
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	279,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	419,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338903

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













## Objektbeschreibung

Mitten im Ortszentrum von Radenthein in Kärnten befindet sich diese vielseitig nutzbare Immobilie,

die Wohnen, Arbeiten und Investieren auf attraktive Weise miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Verkaufs- bzw. Gewerbefläche mit weitläufigen Schaufensterauslagen und einer Nutzfläche von ca. 146 m<sup>2</sup>.

Die zentrale Lage im Ort sorgt für eine gute Sichtbarkeit und bietet ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Praxis oder andere gewerbliche Konzepte.

Die großen Schaufensterflächen ermöglichen eine ansprechende Warenpräsentation und eine einladende Außenwirkung.

Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und durchdachter Raumaufteilung.

Diese umfasst derzeit drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als zusätzliches Badezimmer eignen würde, jedoch noch nicht ausgebaut ist.

Aufgrund der Größe und Aufteilung wäre auch eine Teilung der Wohnung denkbar, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Die Immobilie ist unterkellert und bietet dadurch wertvollen Stauraum sowie weitere praktische Nutzflächen.

Das Dach wurde in den letzten Jahren neu eingedeckt, was einen wichtigen Modernisierungsschritt darstellt.

Ein Fernwärmeanschluss befindet sich bereits im Haus, wodurch eine zukünftige Umstellung auf Fernwärme möglich ist.

Aktuell wird das Gebäude mittels Ölheizung beheizt.

Ein weiterer Pluspunkt sind die vier Parkplätze direkt vor dem Haus, die sich im Eigentum befinden und sowohl Kunden als auch Eigentümern oder Mietern zur Verfügung stehen.

Ob Sie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten, Wohnen und

Vermietung verbinden wollen oder auf der Suche

nach einer interessanten Anlageimmobilie mit vielseitigem Potenzial sind — diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in zentraler Lage von Radenthein.

Rufen Sie mich gleich jetzt an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin unter +43 664 233 89 03 – Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap