

Großzügiges Wohnhaus mit Ausbaupotenzial und Nebengebäude im Gailtal



Objektnummer: 1345

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9613 Feistritz an der Gail
Baujahr:	1992
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	227,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	2.543,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 287,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



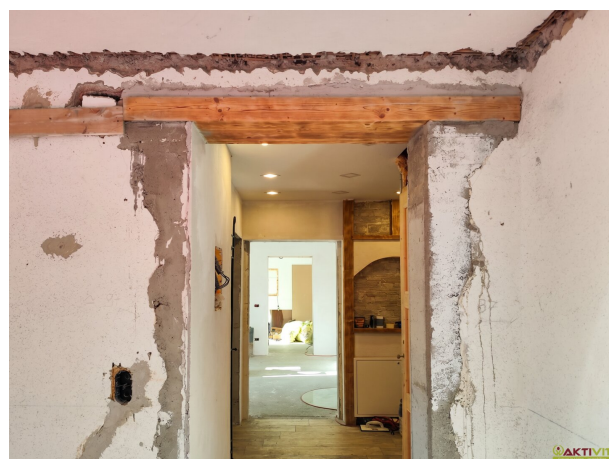
Sabine Riss

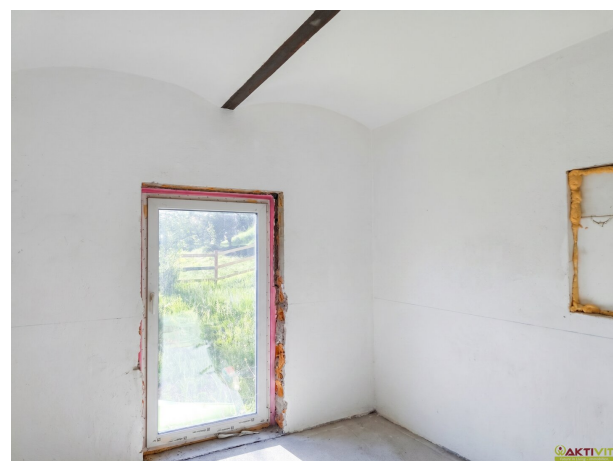
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

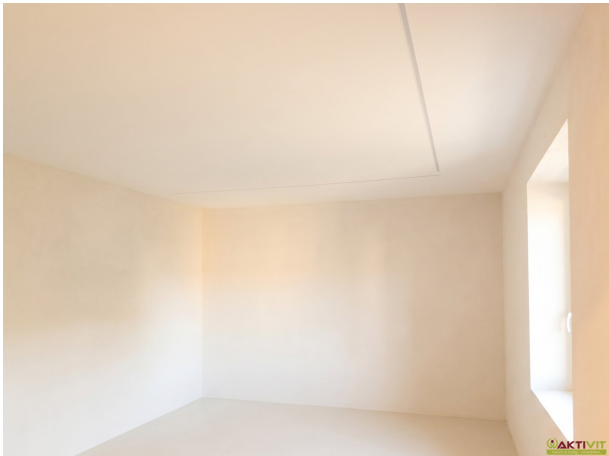


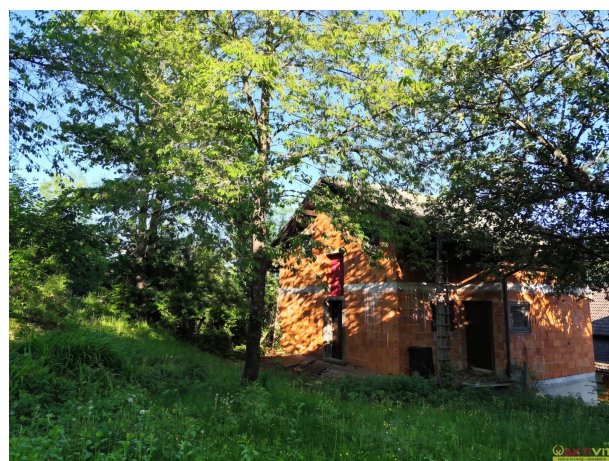


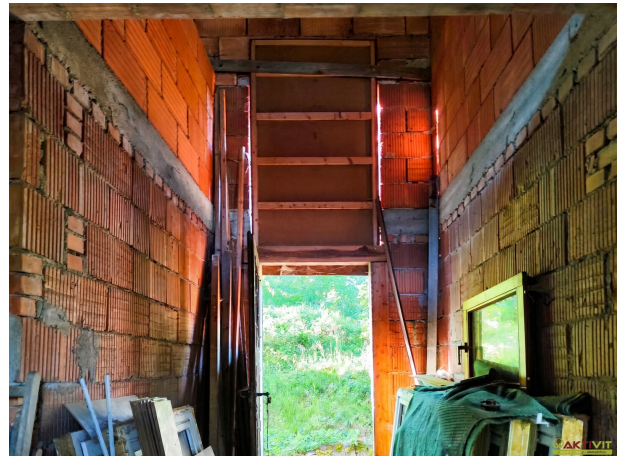


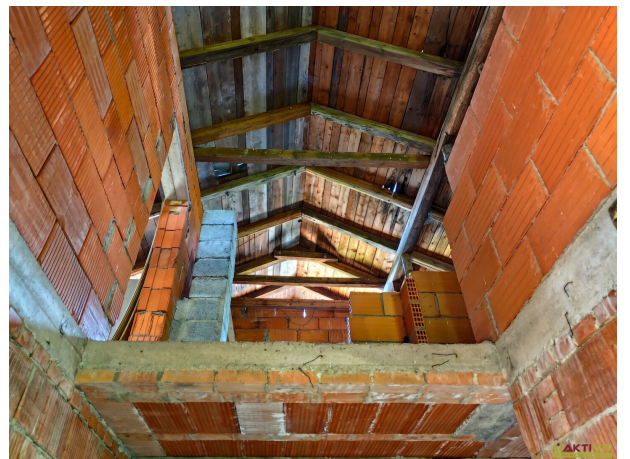


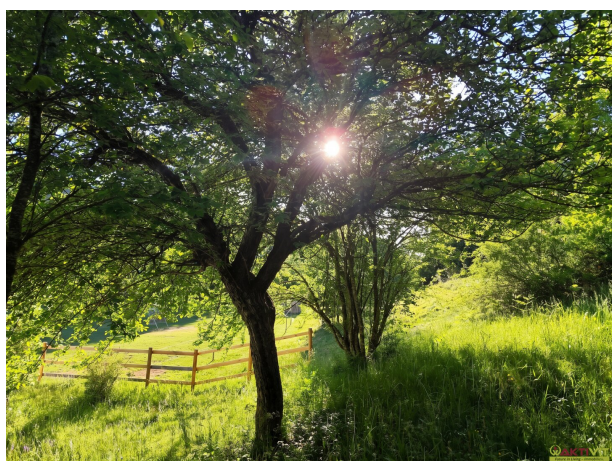












Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage im Kärntner Gailtal befindet sich dieses großzügige Wohnhaus mit Nebengebäude auf einem weitläufigen Grundstück. Die Liegenschaft bietet rund 227 m² Wohnfläche, ein großes Gartenareal sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder individuelle Ausbauideen. Besonders hervorzuheben sind die ruhige Lage, das große Grundstück mit über 2.700 m² Fläche sowie das zusätzliche Potenzial durch das Nebengebäude im Rohbauzustand.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Ruhige und naturnahe Lage in Feistritz an der Gail im Kärntner Gailtal
- Gute Infrastruktur und Nahversorgung in der Umgebung
- Arnoldstein in ca. 10 Minuten erreichbar, Villach in ca. 25 Minuten
- Zusätzliches Nebengebäude im Rohbauzustand mit Dach und Fenstern

DAS HAUS

Das Wohnhaus verfügt über mehrere Ebenen und bietet eine Wohnfläche von rund 227 m². Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl für größere Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Obergeschoss wurde in den Jahren 2024 bis 2026 teilweise renoviert und ist bereits bewohnbar. Das Untergeschoss befindet sich teilweise noch im Rohbauzustand und bietet weiteres Ausbau- und Gestaltungspotenzial. Die vorhandenen Räume werden über die internen Erschließungsflächen miteinander verbunden. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse, zusätzlich steht ein Balkon zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengebäude im Rohbauzustand. Dieses verfügt bereits über Fenster und Dach und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Lager,

Werkstatt, Hobby oder einen späteren Ausbau.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das im Jahr 1992 errichtete Wohnhaus wurde in Massivbauweise ausgeführt und verfügt über ein Satteldach. Der Zustand der Liegenschaft ist renovierungsbedürftig, wobei bereits Teilrenovierungen im Obergeschoss durchgeführt wurden. Dadurch besteht eine interessante Kombination aus sofort nutzbaren Wohnbereichen und weiterem Entwicklungspotenzial.

Im Haus sind Parkettböden verlegt. Die Beheizung erfolgt mittels Pelletsheizung in Kombination mit Fußbodenheizung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Zusätzlich stehen vier Stellplätze auf der Liegenschaft zur Verfügung. Kabel- bzw. Satelliten-TV-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. € 180,– inklusive Heizkosten und Warmwasser.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 2.770 m² und bietet mit rund 2.543 m² Gartenfläche viel Platz im Freien. Die naturnahe Umgebung sowie die großzügigen Außenflächen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist über eine öffentliche Zufahrt erreichbar und infrastrukturell gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Distanz. Durch die Nähe zur Südautobahn A2 sind sowohl Villach als auch Italien und Slowenien rasch erreichbar.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Riss

[+43 664 24 60 499](tel:+436642460499)

s.riss@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Polizei <5.500m

Post <3.000m

Geldautomat <9.000m

Bank <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap