

## Charmantes Zweifamilienhaus mit viel Platz, Keller und drei Garagen in Kumberg



Haus

**Objektnummer: 5423**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8062 Kumberg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	393,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 211,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kevin Zettelbauer**

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

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

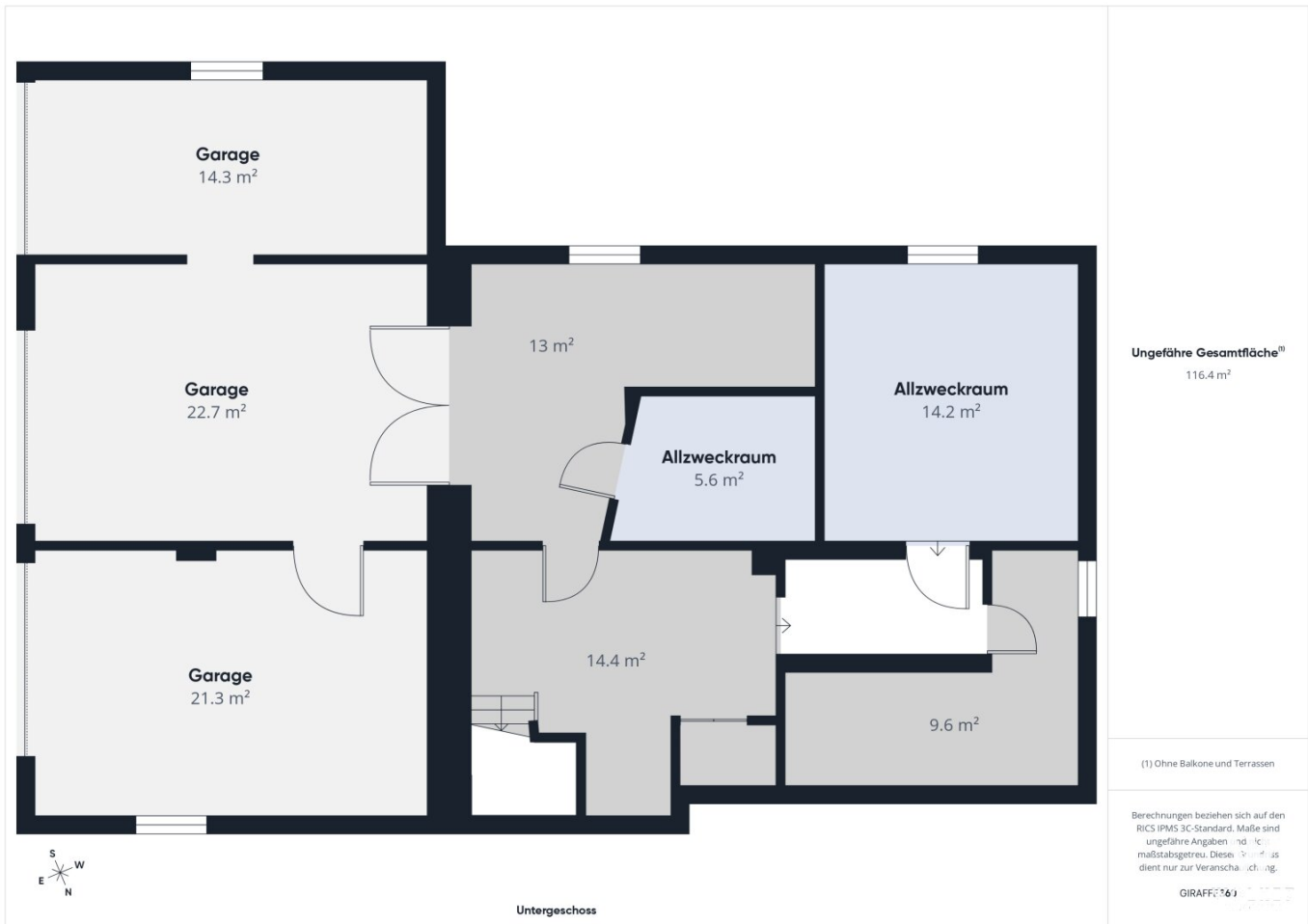














Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
133 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
9.3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Diese Zeichnung dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus in attraktiver Lage in Kumberg. Die Liegenschaft bietet viel Platz für Großfamilien, mehrere Generationen unter einem Dach oder auch die Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in den 1950er-Jahren errichtet und in den 1970er-Jahren erweitert. In den darauffolgenden Jahrzehnten bis ins Jahr 2023 wurden laufend Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch die Immobilie stets gepflegt und erhalten wurde.

Die Wohnfläche verteilt sich auf:

- **Erdgeschoss:** ca. 133 m<sup>2</sup> mit insgesamt 6 Zimmern, Küche, Badezimmer und separatem WC
- **Obergeschoss:** ca. 144 m<sup>2</sup> mit insgesamt 5 Zimmern, Küche, Badezimmer und separatem WC
- **Kellergeschoss:** ca. 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit umfangreichen Lager- und Abstellmöglichkeiten

Besonders hervorzuheben sind die zwei Pkw-Garagen sowie eine zusätzliche Motorradgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Werkstatt oder Hobbyzwecke bieten. Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 393 m<sup>2</sup> und dem großzügigen Raumangebot eröffnet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, für eine große Familie oder als Anlageobjekt mit zwei getrennten Wohneinheiten – hier finden Sie zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung.

### Highlights auf einen Blick

- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- Ca. 393 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Erdgeschoss mit 6 Zimmern
- Obergeschoss mit 5 Zimmern

- Je Wohneinheit Küche, Badezimmer und separates WC
- Ca. 116m<sup>2</sup> Kellerfläche
- 2 Pkw-Garagen und 1 Motorradgarage
- Ursprungsbau aus den 1950er-Jahren
- Erweiterung in den 1970er-Jahren
- Laufend gepflegt und bis 2023 durch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erhalten
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder Vermietung

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot** und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin!**

#### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Kevin Zettelbauer**

? Mobil.: [+43 660 9345147](tel:+436609345147)

? E-Mail: [zk@w7.immo](mailto:zk@w7.immo)

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap