

## **Apartmenthaus: vermietet und zum Selber Wohnen**



Ansicht

**Objektnummer: 2697/2316**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9161 Maria Rain
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Trattner**

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 50 17 07 14

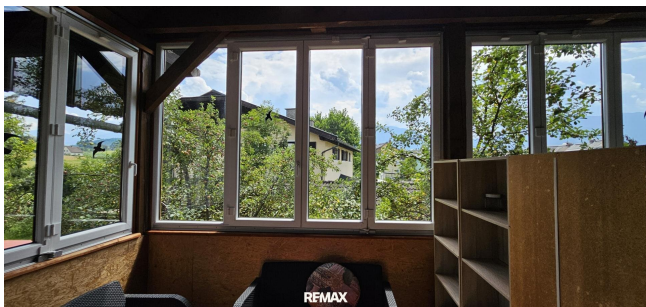
H +43 650 520 18 08











## Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Maria Rain, einer charmanten Gemeinde im Bundesland Kärnten, Österreich. Maria Rain liegt im Süden Kärntens, in der Nähe der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe.

Das Objekt wurde 1940 errichtet und in mehreren Phasen erweitert. 1986 wurde es aufgestockt und 1992 erfolgte ein Zubau. Die Wohnnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 3 Stockwerke.

### Keller:

Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert. Der Betonboden ist gefliest. Im Keller befindet sich auch die Fernwärmeheizung und ein Warmwasserspeicher mit 1000 Liter der im Sommer mit Solar beheizt wird, sowie ein 300 Liter Boiler, der über Fernwärme betrieben wird. Der Keller ist trocken und gut durchlüftet.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Wohneinheiten: Eine Garconniere mit Vorraum, Küche, Dusche/WC und Wohn-/Schlafraum, sowie 2 Zimmer mit Dusche und WC und einem Wintergartenzugang.

Im Erdgeschoss befinden sich auch 2 Garagen. Die Garagen, der Keller sowie der Treppenaufgang wurden 1986 errichtet. In diesem Bereich befindet sich auf die oben erwähnte Garconniere.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich eine schöne, zweigeschossige Maisonette Wohnung deren Obergeschoss sich das gesamte Dachgeschoss erstreckt. Im unteren Teil befinden sich ein WC, ein geräumiger Wohn- Essraum sowie eine Küche. Über eine Wendeltreppe gelangt man

in den oberen Teil. Dieser ist loftartig gestaltet. Dort befinden sich ein Schlafraum, ein großer Aufenthaltsraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Es befinden sich auch noch 3 weitere, kleine Wohneinheiten im Obergeschoss. Eine größere mit Küche, Dusche/WC und Wohn-/Schlafraum sowie 2 Zimmer mit Dusche/WC. Diese 3 Einheiten haben Zugang zu einem Wintergarten, der nur durch Raumteiler getrennt ist.

Das Haus ist an der Nordseite mit 10 cm starken Dämmplatten isoliert und über diesen befinden sich Funderplatten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere aussagekräftige Unterlagen und freuen uns auf ein persönliches Beratungsgespräch.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap