

**Großzügiges, teilweise renovierungsbedürftiges  
Mehrfamilienhaus in attraktiver Aussichtslage in  
Feldkirchen**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/1031**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9560 Feldkirchen in Kärnten |
| <b>Baujahr:</b>          | 1982                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 282,45 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 14                          |
| <b>Bäder:</b>            | 3                           |
| <b>WC:</b>               | 4                           |
| <b>Keller:</b>           | 76,00 m²                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 575.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

20.700,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Hoffmann**

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

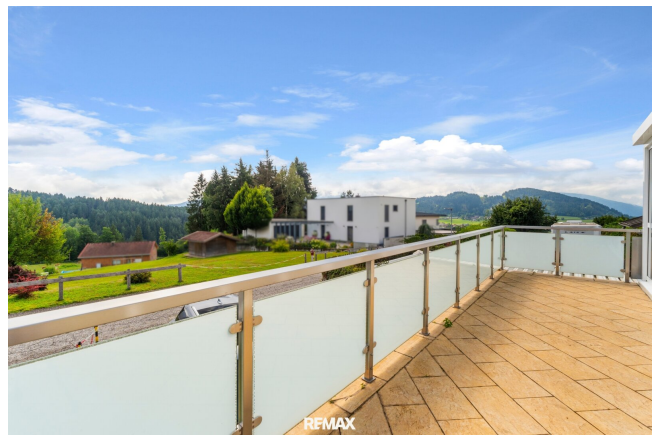
T +43 463 50 39 44  
H +43 664 910 17 65

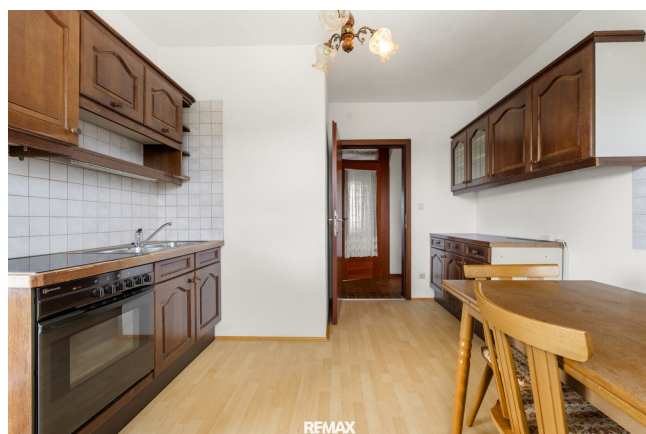
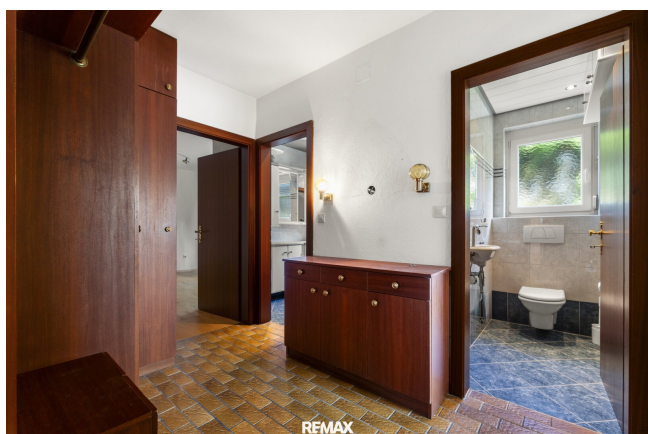
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















REMAX

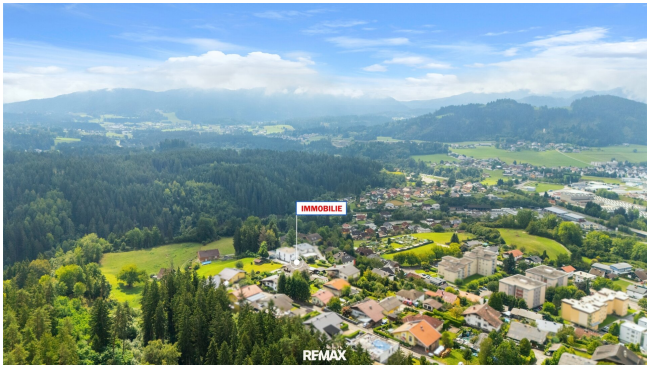


REMAX



REMAX









## Objektbeschreibung

### **Großzügiges, teilweise renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in attraktiver Aussichtslage in Feldkirchen**

Dieses geräumige Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sonnigen, ruhigen Wohngegend in Feldkirchen. Die Immobilie liegt auf einem ca. **729 m<sup>2</sup>** großen Grundstück, wurde **ca. 1982** errichtet und bietet Ihnen insgesamt eine Wohnfläche von ca. **282,45 m<sup>2</sup>**, verteilt auf vier Wohneinheiten.

Das geräumige Haus schafft nach einer **teilweisen Renovierung und Modernisierung** eine Vielzahl an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen, die jeweils als separate Wohneinheiten genutzt werden können – ideal für **Familien, Mehr-Generationen-Wohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten** oder als Investition für Anleger für **vermietbare Einheiten**.

Die **Raumaufteilung** pro Wohneinheit ist wie folgt:

- Vorraum
- Küche
- Wohn-/Esszimmer
- 3 (Schlaf-)Zimmer
- Badezimmer
- separates WC

Der **Garten**, sonnige **Terrassen**, gemütliche **Balkone** und ein schöner **Wintergarten** bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlich gibt es auch einen **Swimmingpool**.



Das **Kellergeschoss** bietet eine zusätzliche Nutzfläche von **ca. 76 m<sup>2</sup>**, die je nach Bedarf als Hobbyraum oder Stauraum genutzt werden kann. Weiters gibt es **zwei Doppelgaragen** mit Parkmöglichkeiten für bis zu 4 PKW.

Bei der Immobilie wurden im Zeitraum von ca. 1996 bis ca. 2007 laufend **Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen** durchgeführt, unter anderem an **Fenstern, Dach, Heizung** sowie der **Elektroinstallation** und ca. 2007 **wurde** ein **Vollwärmeschutz** angebracht. Die Beheizung erfolgt mittels Holzvergaser, zusätzlich gibt es eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und die Beheizung. Die Kunststoffenster sind mit einer 2-fach Verglasung ausgestattet und die Böden im Haus wurden mit Parkett und Fliesen gestaltet.

### **Lage:**

Die Lage der Immobilie bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Feldkirchen, das in nur ca. 5 Autominuten erreichbar ist. Die Region Feldkirchen bietet eine herrliche Landschaft und ist ideal für Wanderer sowie Radfahrer. Die idyllischen Badeseen in der Umgebung, wie beispielsweise der ca. 10 Minuten entfernte St. Urbaner See, bieten im Sommer willkommene Ausflugsmöglichkeiten und im Winter genießen Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Eislaufen und Skifahren in den nahegelegenen Skigebieten.

Die Nähe zu Pörtschach und zum Wörthersee, nur ca. 20 Fahrminuten von Ihrer künftigen Immobilie gelegen und zur Landeshauptstadt Klagenfurt, die in ca. 30 Fahrminuten erreichbar ist, macht dieses Objekt besonders attraktiv. Klagenfurt bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur mit zahlreichen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie eine wunderschöne Altstadt.

Diese besondere Liegenschaft bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Zuhause oder ein solides Anlageobjekt, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Familienhaus, Mehrgenerationen-Wohnen, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw.

Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaße und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandchaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung 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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap