

**Ihr Haus. Ihr Garten. Ihre Ideen. – Haus mit Bergblick und
viel Gestaltungspotenzial in Traundorf**



Objektnummer: 8086/555

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9143 Traundorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,28 m ²
Stellplätze:	2

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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





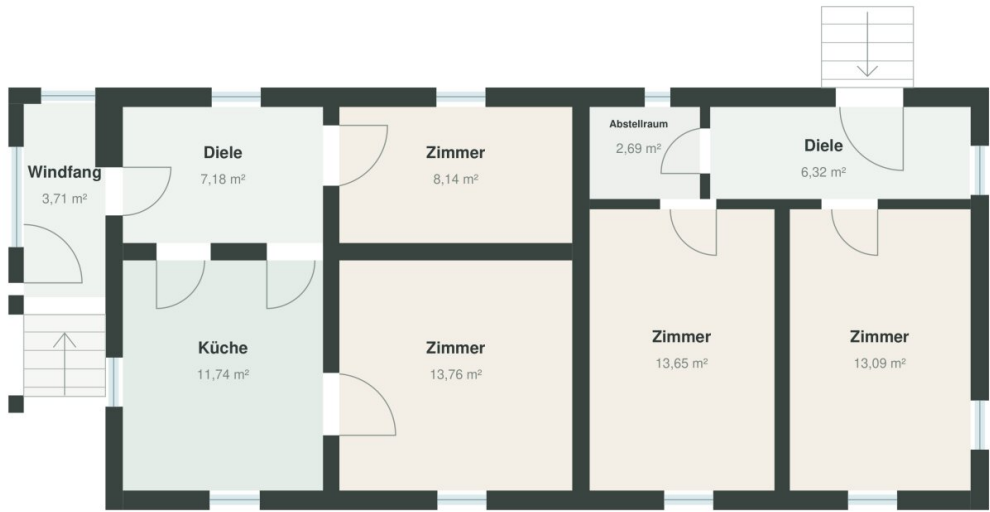






GRUNDRISS

Raumaufteilung im Überblick



Flächenangaben gemäß Vorlage - Darstellung nicht maßstabsgetreu
Raumbezeichnungen und Anordnung aus dem bereitgestellten Plan übernommen.

Objektbeschreibung

Ihr Haus. Ihr Garten. Ihre Ideen. – Haus mit Bergblick und viel Gestaltungspotenzial in Traundorf. „ERWERBSFÖRDERUNG MÖGLICH – bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen bis zu € 21.750 Zuschuss im Einfamilienhaus-Förderfall. Individuelle Prüfung und Bewilligung durch das Land Kärnten erforderlich.“

Ein eigener Gemüsegarten, ein Frühstück im Grünen und ein Zuhause, das Ihre persönliche Handschrift trägt: In **Traundorf** wartet ein Haus auf Menschen, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten. Die ruhige Lage mit **Grün- und Bergblick**, der große Garten und die möglichen Ausbauflächen bieten eine reizvolle Grundlage, um Schritt für Schritt etwas Eigenes zu schaffen.

Das Haus verfügt derzeit über **ca. 80 m² Wohnfläche**, aufgeteilt auf zwei Einheiten. Im Zuge einer Sanierung können Sie die bestehende Aufteilung überdenken und ein Wohnkonzept entwickeln, das zu Ihren Bedürfnissen passt.

Zusätzlich bietet der Dachboden mit seinem **hohen Kniestock Potenzial für einen Ausbau mit weiteren ca. 80 m²**. Ob zusätzliche Schlafräume, ein Arbeitsbereich oder Platz für die Familie: Hier lassen sich neue Perspektiven entwickeln. Das **Dach wurde bereits einmal neu eingedeckt**. Ein Nebengebäude bietet Platz für die Holzlagerung.

Schon vorhanden – und im Kaufpreis enthalten

- Strom und Wasser befinden sich bereits im Haus.
- Der Kanal liegt am Grundstück; die Anschlusskosten sind bereits bezahlt.

Die noch erforderliche Grabung zum Haus und die Einführung des Kanalanschlusses ins Haus werden von uns bezahlt.

- Eine individuelle Einreichplanung ist im Kaufpreis enthalten.
- Sie erhalten Beratung zu möglichen Sanierungsförderungen, damit Sie die nächsten Schritte informiert planen können. Die tatsächliche Förderfähigkeit hängt von den jeweiligen Voraussetzungen und den geplanten Maßnahmen ab.

Die Highlights im Überblick

- Ca. 80 m² bestehende Wohnfläche, derzeit auf zwei Einheiten aufgeteilt
- Dachboden mit hohem Kniestock und Ausbaupotenzial für weitere ca. 80 m²
- Dach bereits einmal neu eingedeckt
- Großer Garten mit Platz für Gemüsebeete, Kräuter und Erholung
- Grünblick, Bergblick und Ruhelage
- Nebengebäude zur Holzlagerung
- Einreichplan und Beratung zu möglichen Sanierungsförderungen inklusive
- **Provisionsfrei – Verkauf als Eigenprojekt**

Für Menschen, die ihr Zuhause selbst gestalten möchten

Aufgepasst: Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, vorhandene Substanz weiterzuentwickeln und Ihre eigenen Vorstellungen einzubringen. Für eine umfassende Modernisierung sind insbesondere die Erneuerung

der Fenster und der Heizungsanlage sowie die Dämmung der Fassade und des Daches beziehungsweise der obersten Geschossdecke vorgesehen. Ein Badezimmer ist derzeit nicht vorhanden und muss im Zuge der Sanierung neu geschaffen werden. Die Innenräume können dabei an Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen das Haus und bespreche mit Ihnen die Möglichkeiten vor Ort.

Kontaktieren Sie mich per E-Mail oder telefonisch unter **0664 / 149 50 97**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap