Großzügiges Wohnhaus



Objektnummer: 2680

Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	1977
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	540,00 m²

Provisionsangabe:

27.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Preimess

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.
Pernhartgasse 7
9020 Klagenfurt

T 05 09 09 8011

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



Objektbeschreibung

Architektenhaus aus 1977 mit ca. 540 m² Wohnfläche auf 1.101 m² Grund. Ein Projekt für Visionäre.

Einleitung:

Am Fuß des Kreuzbergls, in einer der gefragtesten Wohngegenden Klagenfurts, steht ein Haus, wie es heute kaum noch gebaut wird: großzügig geschnitten, auf vier Ebenen verteilt und rund um einen geschützten Innenhof angelegt. Es wartet auf neue Eigentümer, die das Potenzial erkennen und es mit Mut zur Sanierung neu interpretieren wollen.

Das Haus:

Das Wohnhaus wurde um 1977 errichtet und hat auf Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ca. 540 m² Wohnfläche. Zusammen mit dem Keller ergeben sich rund 810 m² Nutzfläche. Raumgrößen in dieser Dimension bieten Platz für eine Großfamilie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für ein Mehrgenerationen-Konzept.

Erdgeschoss:

Herzstück ist ein überdachter Innenhof mit Terrasse, um den sich die Räume gruppieren. Von der Diele mit Garderobe gelangen Sie in den Wohnraum mit Terrakotta-Boden, in die Bibliothek und in die Küche mit Speis und Wirtschaftsraum. Dazu kommen ein Zimmer mit Ankleide und ein Gäste-WC. Ein lichtdurchfluteter Gang mit raumhoher Verglasung verbindet den Wohnbereich mit dem Freizeittrakt. Dort liegen ein großer Hobbyraum mit Holzvertäfelung und Fensterband, der laut Plan ursprünglich als Hallenbad konzipiert wurde und heute als Tischtennisraum dient, ein Fitnessraum und eine Sauna.

Obergeschoss:

Hier finden Sie helle Schlafräume mit Parkettboden, einen durchgehenden Balkon und ein Badezimmer en suite mit Wanne und Bidet.

Dachgeschoss:

Das ausgebaute Dachgeschoss hat einen Wohnraum, ein Arbeits- und ein Spielzimmer sowie ein eigenes Bad und WC. Damit eignet es sich als Rückzugsort für Jugendliche, als Homeoffice oder als Einliegerbereich.

Keller:

Im Keller liegen die Doppelgarage, der Heiz- und Tankraum, mehrere Lager- und Kellerräume,

ein Obstkeller und ein Schutzraum.

Grundstück und Lage:

Das 1.101 m² große Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet und liegt ruhig an der Kohldorfer Straße im Stadtteil St. Martin. Alter Baumbestand, ein japanischer Ahorn und dichte Hecken schaffen einen privaten, grünen Rahmen. Spazier- und Laufwege am Kreuzbergl sind direkt vor der Tür, und die Innenstadt sowie der Wörthersee sind in wenigen Minuten erreichbar.

Technik und Zustand:

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung von Weishaupt (35 kW, mit Warmwasserspeicher), die regelmäßig gewartet wird. Eine Alarmanlage ist vorhanden. Bauteile und Ausstattung sind weitgehend im Originalzustand der 70er-Jahre. Das Haus ist generalsanierungsbedürftig, auch im Kellerbereich. Für Käufer, die gestalten wollen, ist das die Chance, Grundriss, Haustechnik und Energiekonzept von Grund auf neu zu denken. Das Solarpotenzial der Dachflächen lässt sich dabei gut nutzen.

Eckdaten:

- Baujahr: ca. 1977
- Wohnfläche: ca. 540 m²
- Nutzfläche inkl. Keller: ca. 810 m²
- Grundstück: 1.101 m², Widmung Bauland-Wohngebiet
- Geschosse: Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Doppelgarage
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Zustand: sanierungsbedürftig

Besichtigung:

Grundrisspläne, Grundbuchauszug und weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG. Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an real@vbktn.at zu stellen.

Info unter:

VB Realitäten, Thomas Preimess,

T: +43 (0)5 09 09-8011

M: real@vbktn.at

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter www.volksbank-kaernten.at/immobilien

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 zu.

Suchagent anlegen

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.