Charmantes Stadthaus in zentraler Lage - vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus!



Objektnummer: 366

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9620 Hermagor-Pressegger See
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	195,00 m²
Verkaufsfläche:	101,00 m²
Stellplätze:	3
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 215,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	440.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



MSc Johannes Pagitz

Madile Wohnbau GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 968

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



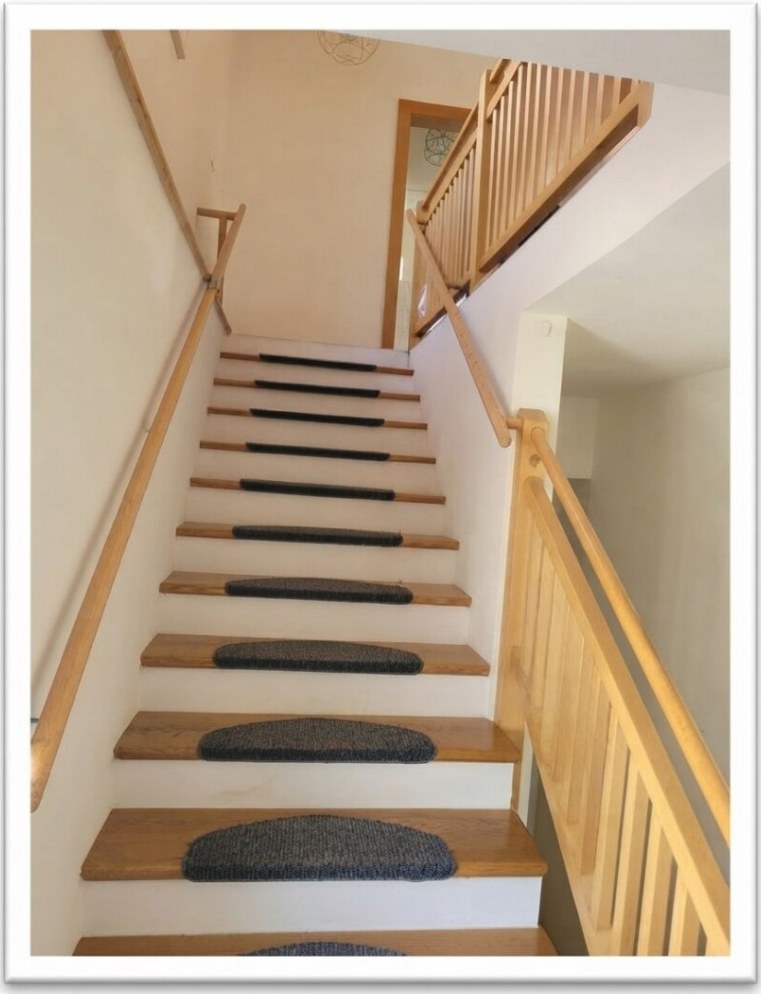






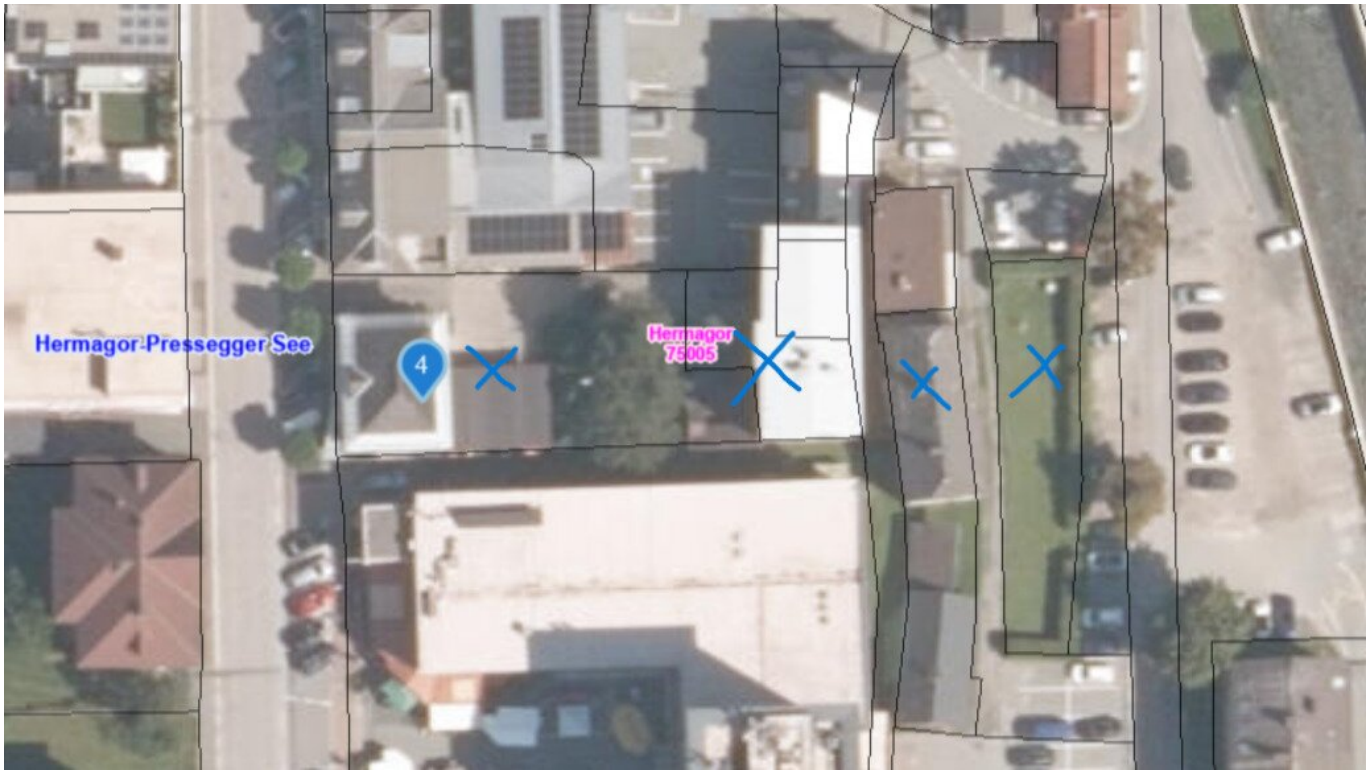


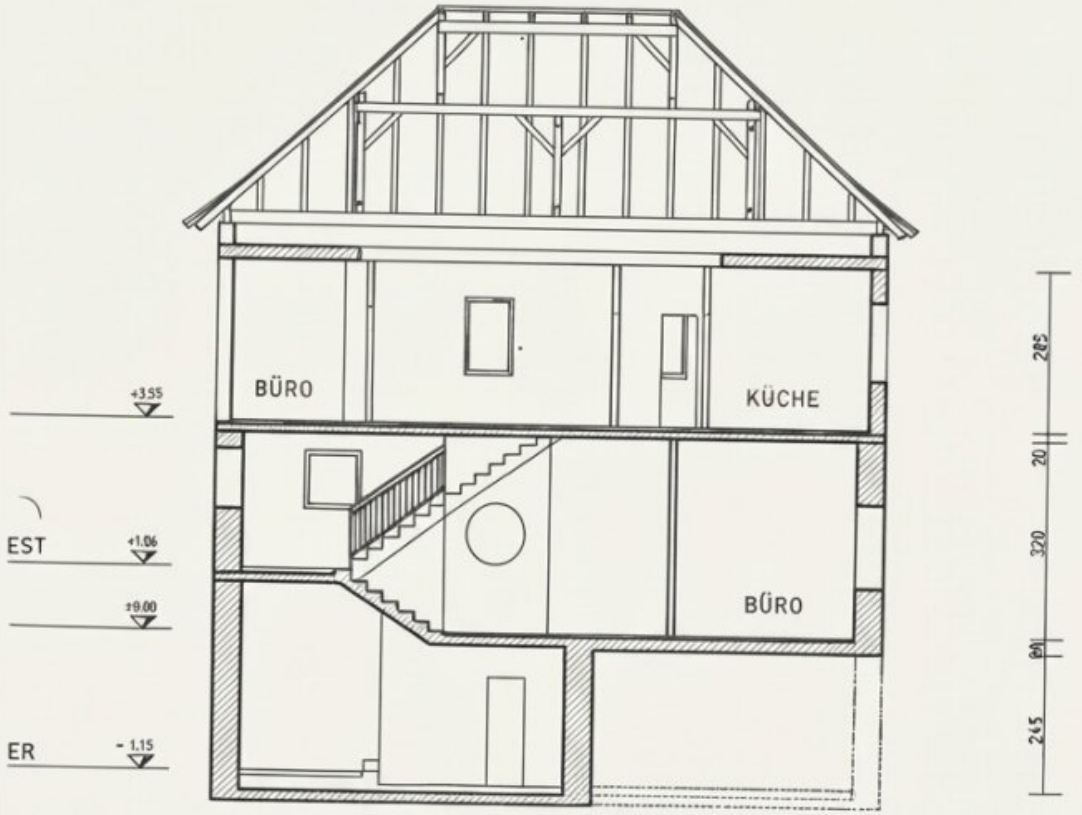






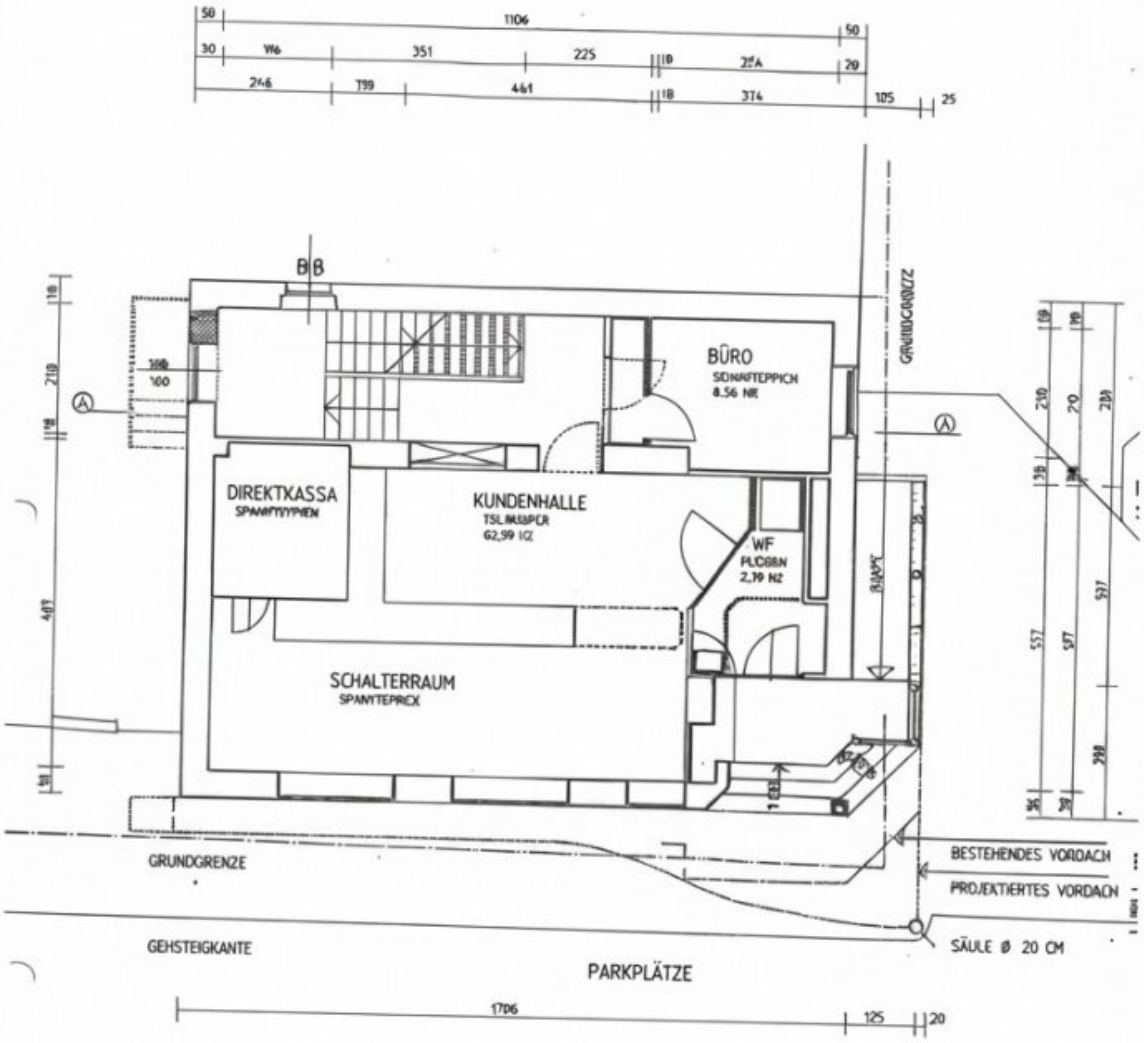



Hermagor-Pressegger See
4
Hermagor
79005

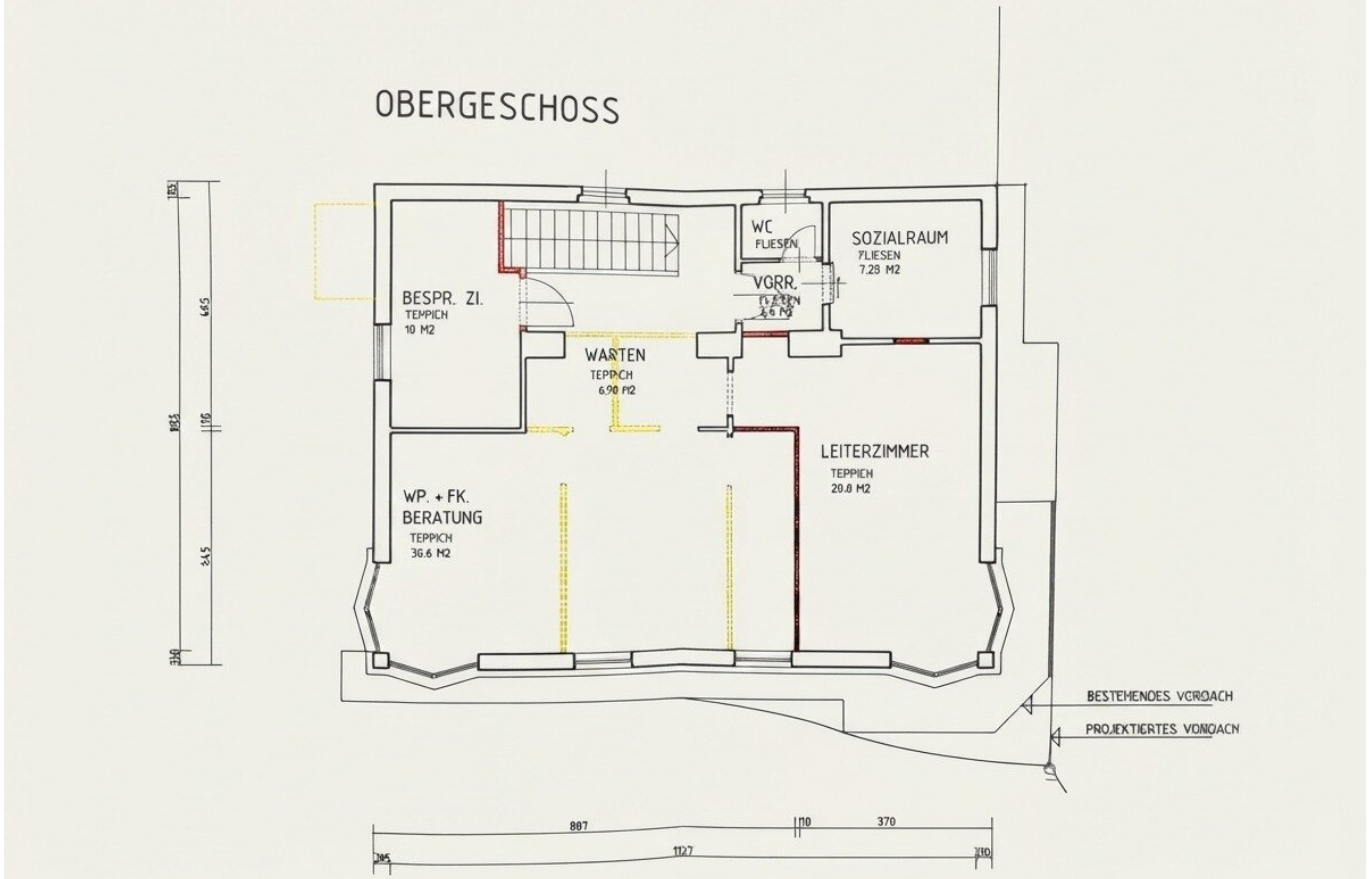


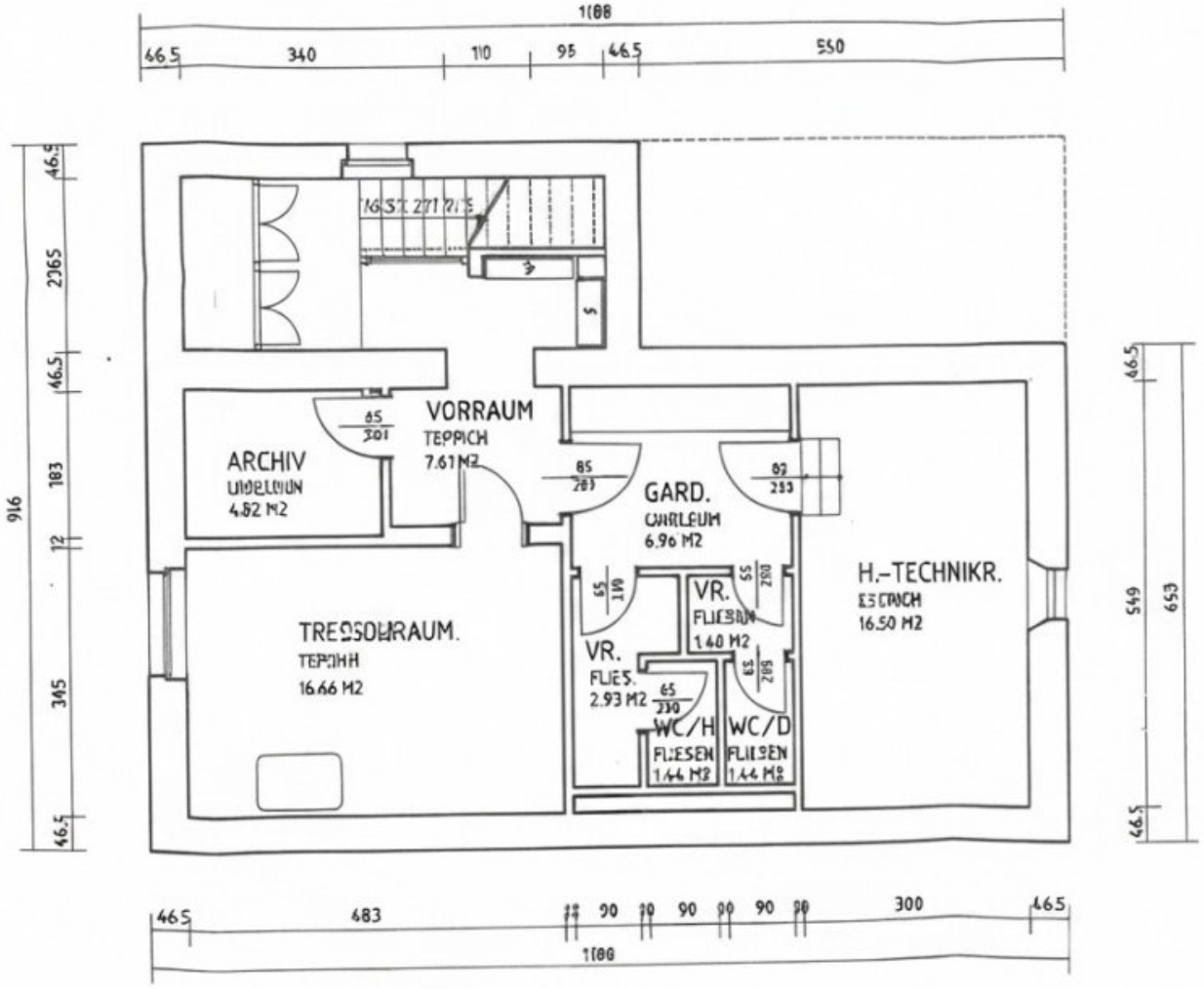
SCHNITT A-A

PROJECT: Residential Renovation	
DRAWING NO: A-201	
SCALE: 1:50	DATE: [CURRENT DATE]
ARCHITECT:	[EXAMPLE NAME]



ERDGESCHOSS


OBERGESCHOSS
WC
FLIESEN
SOZIALRAUM
FLIESEN
7.28 M2
VORR.
FLIESEN
2.6 M2
BESPR. ZI.
TEPPICH
10 M2
WARTEN
TEPPICH
6.90 M2
LEITERZIMMER
TEPPICH
20.8 M2
WP. + FK.
BERATUNG
TEPPICH
36.6 M2
BESTEHENDES VORDACH
PROJEKTIERTES VORDACH
807
110
370
1127


1188
46.5
340
110
95
46.5
550
916
46.5
206.5
46.5
183
12
345
46.5
VORRAUM
TEPPICH
7.61 M2
ARCHIV
LINOLEUM
4.82 M2
GARD.
LINOLEUM
6.96 M2
H.-TECHNIKR.
ESTRICH
16.50 M2
TREPPENRAUM.
TEPPICH
16.66 M2
VR.
FLIESEN
1.40 M2
VR.
FLIES.
2.93 M2
WC/H
FLIESEN
1.44 M2
WC/D
FLIESEN
1.44 M2
549
653
46.5
483
300
46.5
1188

Objektbeschreibung

In bester innerörtlicher Lage von Hermagor-Pressegger See gelangt diese gepflegte und vielseitig nutzbare Liegenschaft zum Verkauf. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss und bietet durch seine Raumstruktur ideale Voraussetzungen sowohl zur Eigennutzung (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach) als auch als Anlageobjekt.

Ursprünglich als Wohn- und Betriebsgebäude sowie Bankfiliale genutzt, wurde das Objekt nach 2019 umfassend umgebaut und zu Wohnzwecken adaptiert. Die gesamte Infrastruktur der Stadtgemeinde Hermagor (Rathaus, Geschäfte, Schulen, Gastronomie) befindet sich in unmittelbarer Gehweite.

Flächen & Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 101 m² Bruttogrundfläche):** Ehemalige Kundenhalle mit Schalterraum, Kassenbereich, separatem Büro und Windfang – ideal für Praxis, Büro, Kanzlei oder großzügiges Wohnen.

- **Obergeschoss (ca. 109 m² Bruttogrundfläche):** Über eine innenliegende Betonstiege erreichbar. Aktuell aufgeteilt in mehrere helle Räume (ehem. Beratungs- und Büroräume, Sozialraum mit Küche sowie WC), umgebaut zur Wohnnutzung.

- **Kellergeschoss (ca. 94 m² Bruttogrundfläche):** Vollunterkellert in Massivbauweise mit Heiz- und Technikraum, Vorraum, Archiv, Garderobe, zwei WCs sowie einem massiven Tresorraum mit altem großen Safe und Schließfächern.

- **Dachgeschoss:** Nicht ausgebauter Dachboden.

Ausstattung & Bauweise:

- **Bauweise:** Massives Kellergeschoss, Ziegelmauerwerk im Erd- und Obergeschoss, Walmdach mit Harteindeckung.

- **Ausstattung:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Böden aus Laminat, keramischer Verfliesung sowie Teppich/Linoleum in Nebenräumen.

- **Haustechnik:** Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung; vollständige Aufschließung (Wasser, Kanal, Strom, Telefon).

- **Außenbereich:** 3 Carports

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne jederzeit zur Verfügung

LG Johannes Pagitz

+43 664 8282968

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Klinik <500m
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap