



#0015000762

## TOP Lage! Stilvolles Wohnhaus mit Pool und Garage

9470 Sankt Paul im Lavanttal



Purchase price: 250.000,00 €

Living Area: 212,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 8

### YOUR CUSTODIAN



Alfred Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Kärnten  
alfred.roessler@rai.immo  
+43 664 282 42 86





## DESCRIPTION

Diese Immobilie besteht aus sehr großzügigen Räumlichkeiten, die Ihnen genügend Platz bieten, um Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorlieben zu gestalten!

Durch die praktische Raumaufteilung kann das Wohnhaus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden und an heißen Sommertagen können Sie mit Familie und Freunden lustige Momente im Garten mit Pool verbringen.

Alltägliche Versorgungseinrichtungen wie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und da Sie nur wenige Meter entfernt vom St. Pauler Bahnhof wohnen, sind Sie auch ohne Auto sehr flexibel.

St. Paul im Lavanttal ist eine familienfreundliche Gemeinde, die Ihnen ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten bietet. Sport- und Kulturbefragte fühlen sich in dieser Gemeinde besonders wohl!

Aufteilung des Wohnhauses (ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Kellergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>:  
4 Kellerräume, Heizraum.

Erdgeschoss 107,35 m<sup>2</sup>:  
Vorraum, Vorraum mit Stiege, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer,  
2 WC, Essküche, Abstellraum.

Davon ist ein Zimmer von außen begehbar, welches sich somit ideal als Geschäftsraum eignet.

Obergeschoss 105,20 m<sup>2</sup>:  
Vorraum, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Abstellraum.  
Plus einen Balkon von ca. 6 m<sup>2</sup>.

Ein Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.

Dachgeschoss:  
Rohbau, kann zu weiteren Wohnräumen ausgebaut werden.



Anschlüsse:

Strom, Wasser (Gemeinde), Kanal, Telefon, Glasfaser.

Beheizung:

Heizzentrale mit Ölfeuerung.

Materialien:

Decke: Beton

Wände: Ziegel

Dach: Holz, Stahl, Eternit, Blech

Fenster: Holz, Verbundglas

Türen: Holz

Böden: Parkett, Laminat

Sonstiges:

Incl. Inventar

Garage

Garten mit Pool

Sauna

Grundstück ist eingezäunt, somit können Ihre Kinder bedenkenlos auf dem Grundstück herumtoben.

Entfernungen:

170 m Spar

270 m Bahnhof

300 m Apotheke

450 m Volksschule

600 m Rathaus und Restaurants

1,3 km Schwimmbad St. Paul

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,  
Kaufvertragserrichtung laut Tarif.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1967
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 212 sqm
Base Area	890,00 sqm
Cellar Area	ca. 80 sqm
Balcony Area	ca. 6 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	27.06.2024
Valid until	26.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	255,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,28
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	8
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	7
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	250.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	250.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	Lt. Tarif
--------------------	-----------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

