



#0015000783

Zweifamilienhaus mit vielen Extras

9360 Friesach



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 250,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



Mag. (FH) Silvia Malloth
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Kärnten
silvia.malloth@rbmk.at
+43 664 887 29 846





BESCHREIBUNG

Dieses Objekt begrüßt Sie mit viel Liebe zum Detail, solider Bauweise und überlegter Raumaufteilung. Die Liegenschaft bietet mit zwei getrennten Wohneinheiten (je ca. 125m²) ausreichend Platz für zwei Familien.

Ausreichend Stauraum bietet der große Keller sowie der Dachboden. Ein überdachter Fahrradabstellbereich, eine kleine Werkstatt im Innenhof sowie ein Lagerraum für die Gartenmöbel und ein Gartenhaus runden das Angebot ab. Nicht zu vergessen der große Gemüsegarten mit Hochbeeten. 2 Terrassen und einem fix verbauten Kamingrill.

Herz was willst du mehr?

Die Wohnung im Erdgeschoß wurde umfassend saniert und erstrahlt im modernen Design. Alle Bodenbeläge wurden erneuert und das Badezimmer/WC wurden neu verfliesen und auch die große Wohnküche bietet besondere Highlights - Die Küchenmöbel können abgelöst werden!

Das Obergeschoß begrüßt seine neuen Besitzer im Stil des Errichtungsjahres. Besonders ansprechend ist der zeitlos gestaltete Kachelofen im Wohnzimmer, der vom Gang aus beheizt werden kann. Das Entwicklungspotenzial des 1. OG ist enorm! Die großzügige Raumgestaltung und der große Balkon bieten seinem neuen Besitzer viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt liegt mit einem Teil des Gartens an der Südbahn, durch die Nebengebäude wirkt der Zugverkehr nicht störend.

Ein großes Haus mit vielen Extras und Doppelgarage, großem Garten, gepflasterten Innenhof und zwei Wohneinheiten -all das gibt es hier zu einem attraktiven Preis zu kaufen!

Das Haus sowie die Nebengebäude wurden in Massivbauweise (Bramac Ziegel) errichtet. Der Dachstuhl wurde in Holz mit einem Kaltdach hergestellt und das Dach mit Eternitziegeln eingedeckt. Die Teilnutzungsbeurteilung für Keller- und Obergeschoss sowie für die Garage wurde im Jahr 1982 erteilt. Das Erdgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut. Die Fertigstellungsmeldung für das gesamte Wohnhaus mit Garage wurde 1989 an die Baubehörde übermittelt. Die Abweichungen der Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss wurden händisch korrigiert und von der Baubehörde genehmigt, während die Änderungen im Kellergeschoss nicht berichtet wurden. Laut Baubeschreibung für den Zubau aus dem Jahr 1987 wurde ein Anbau an die bestehende Garage errichtet.



Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.

Durchgeführte Verbesserungsmaßnahmen:

An der Fassade des Wohnhauses wurde bereits ein Vollwärmeschutz (5 cm / Baujahr 2005) angebracht. Neben kleinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Erdgeschoss die Holzfenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Weiters wurden im Erdgeschoss ca. im Jahr 2017 die Sanitärräume erneuert und der Boden im Vorraum neu verflies. Die Elektroheizung sowie der Küchenherd wurden ca. 2018 neu installiert.

Heizung: die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Elektroheizung. Darüber hinaus sind im Wohnhaus zwei Kachelöfen und zwei Küchenherde vorhanden. In den Sanitär- und Vorräumen wurde teilweise Bodenheizung installiert.

Zögern Sie nicht, und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1989
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Holz, Ofen: Holz, Ofen: Holz, Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 250 m ²
Nutzfläche	ca. 53 m ²
Grundfläche	ca. 1.516 m ²
Kellerfläche	ca. 120 m ²
Balkonfläche	ca. 33 m ²
Terrassenfläche	ca. 100 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	09.07.2024
Gültig bis	08.07.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	180,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	4,09
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	2
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	395.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	395.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. aktuellem Tarif des Vertragserrichters
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

Dm Drogerie Markt

< 500m: Bettina Neunteufel

< 500m: Günther Steiner

< 500m: Kejzar & Partner

< 500m: Erwin Striednig EU

< 1km: Rudolf Lehnert

< 1km: Eafact

< 1km: Elektrotechnik Thomas Jung

< 1km: Tamegger Franz

Brigitte Marack EU

Boos & Co.

Gaststätten

< 500m: Buona Sera

Schenke zum Krebsen

Würstlhex

Sonstiges

< 500m: Baier Manfred

< 500m: Markus Baier Einzelfirma

< 500m: Autohaus Striednig

< 1km: Robinig Kfz-

< 1km: Avanti

BP Autowäsche

Friesach, Neumarkter Str. 32



Karl Heinz Wulz

Zweirad Wulz

Tourismus

< 1km: Burg Geyersberg

Dominikanerkonvent Friesach

Verkehrsanbindung

Holzstraße

Lastenstraße





GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nordansicht](#)

[Südansicht](#)

[IMG_0036](#)

[Schnitt](#)

[Obergeschoß](#)

[Keller](#)

