

**Charmantes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage –
Modernisiert & vielseitig nutzbar**



Gartenansicht

Objektnummer: O2300164339

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg (Ratzenegg)
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Gesamtfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein

















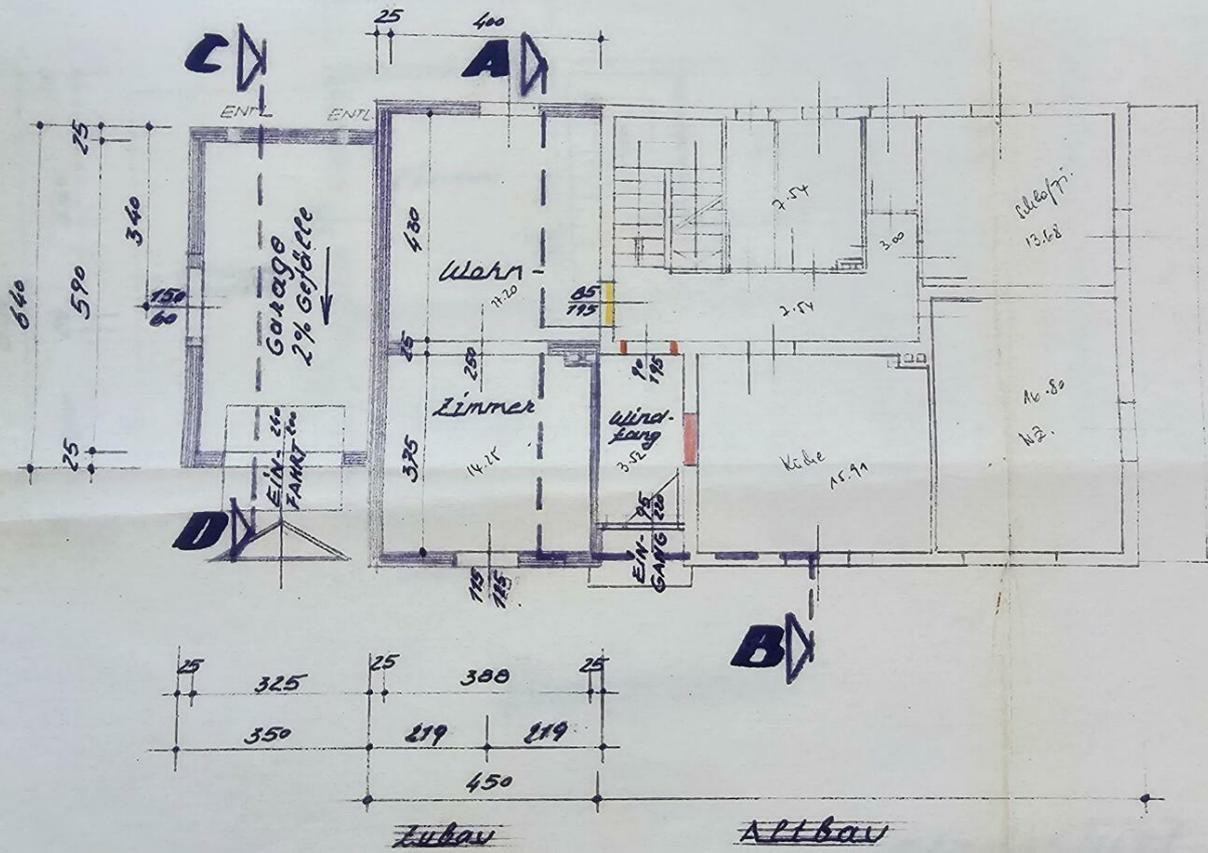






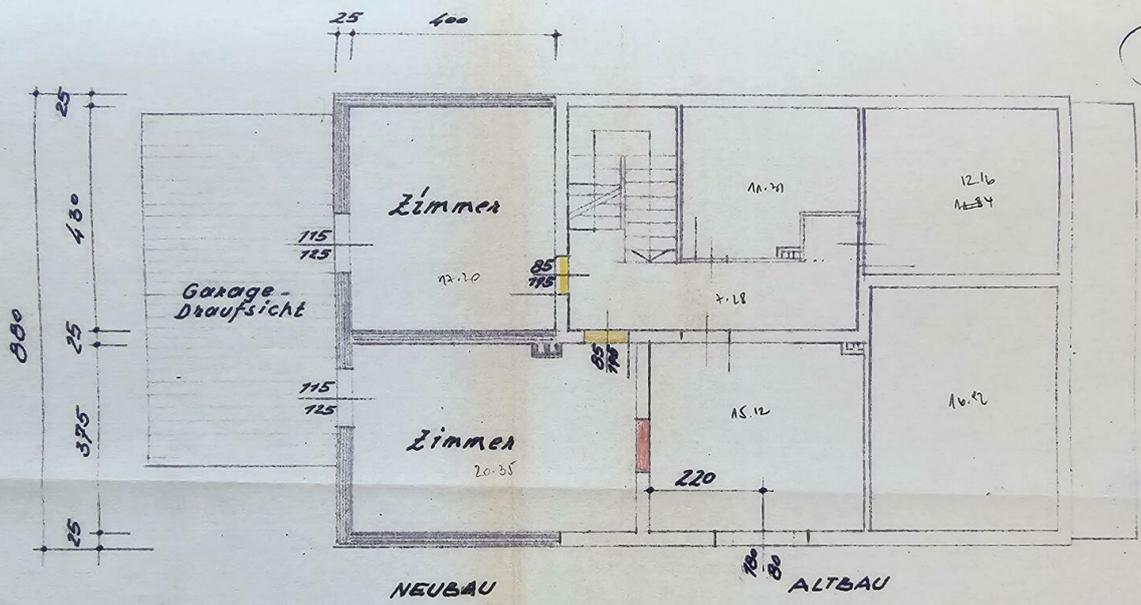




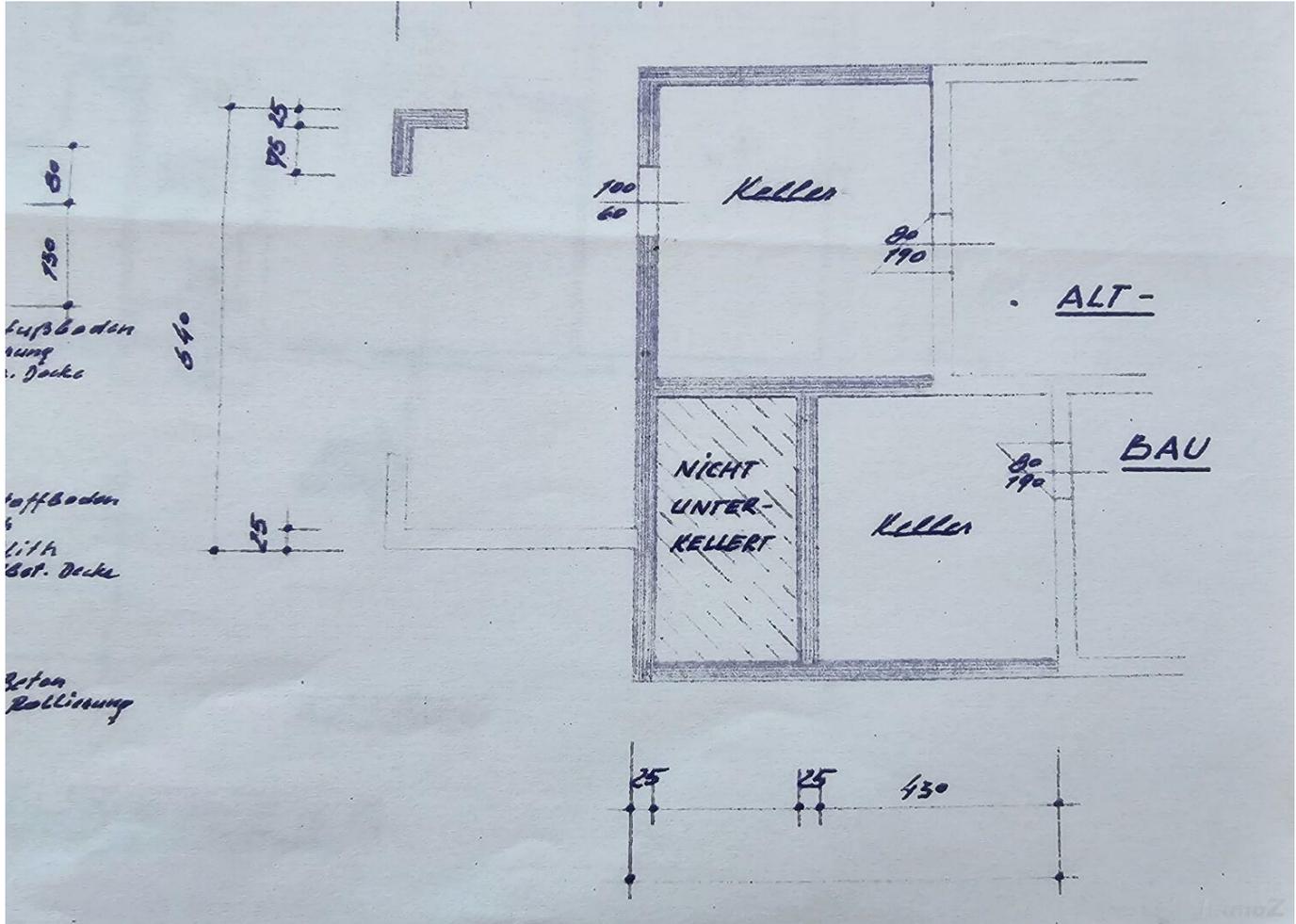


Erdgeschoss

18/3.1970
J. Krawitz



Dachgeschoss:



Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage – Modernisiert & vielseitig nutzbar

Lage:

Das gepflegte Zweifamilienhaus liegt in Moosburg (Ortsteil Ratzenegg) und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zu Wörthersee, Golfplatz, Skigebieten sowie Klagenfurt.

Objektbeschreibung:

Das Haus bietet auf ca. 210 m² zwei separat begehbare Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

- **Erdgeschoss:** ca. 110 m² Wohnfläche, 10 m² Balkon, moderne Gestaltung
- **Dachgeschoss:** ca. 100 m² Wohnfläche, 10 m² Balkon, 30 m² Terrasse mit Grillbereich
- **Keller:** ca. 80 m², davon 45 m² ausgebaut mit Hobbyraum, Bar, Küche, WC, Bad und Werkstatt

Modernisierungen:

Baujahr 1972, regelmäßige Sanierungen, zuletzt 2020 neues Dach.

Heizung:

Nachhaltige Zentralheizung mit Schwedenofen (Pellets) und zusätzlicher Festbrennstoffheizung.

Außenbereich:

1.050 m² Grundstück mit Garten, Schlossblick, Pool, Holzverschlag und Geräteschuppen.

Parkmöglichkeiten:

Einzelgarage, 50 m² Carport und mehrere Stellplätze.

Fazit:

Vielseitiges Wohnhaus in hervorragender Lage mit hohem Wohnkomfort und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.