

Zweifamilienhaus mit vielen Extras



Nordansicht

Objektnummer: 0015000783

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9360 Friesach
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Silvia Malloth

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH
Hauptstraße 82
9871 Seeboden











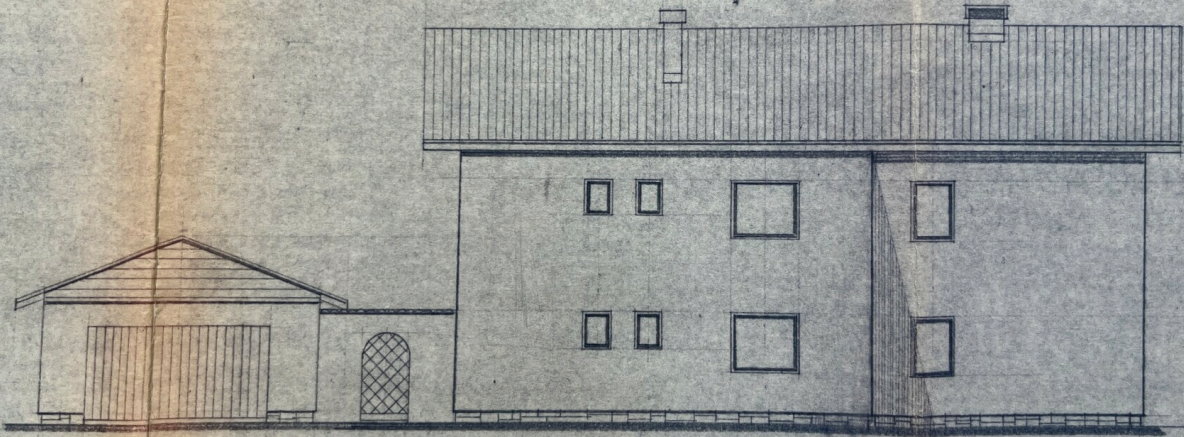






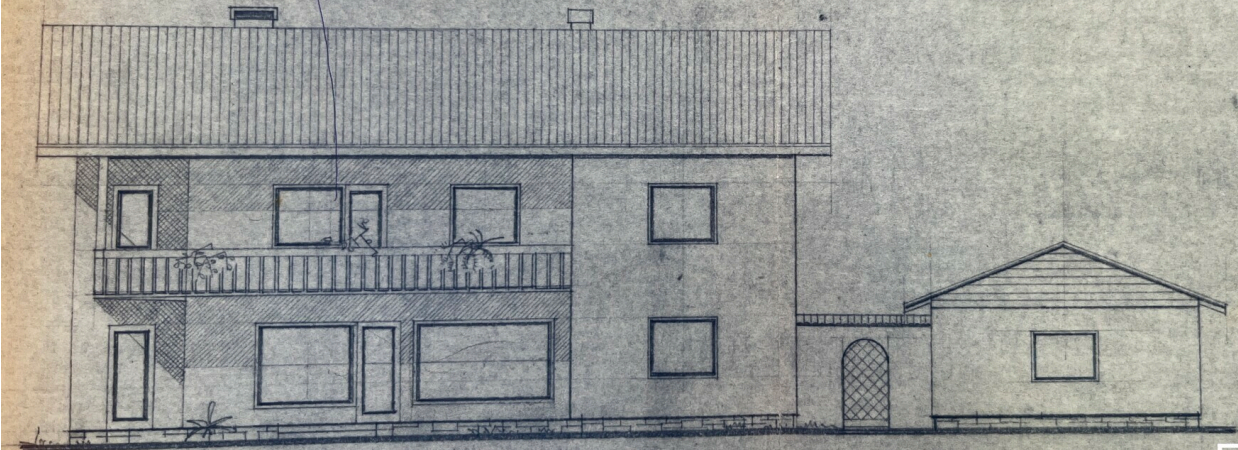


NORDANSICHT

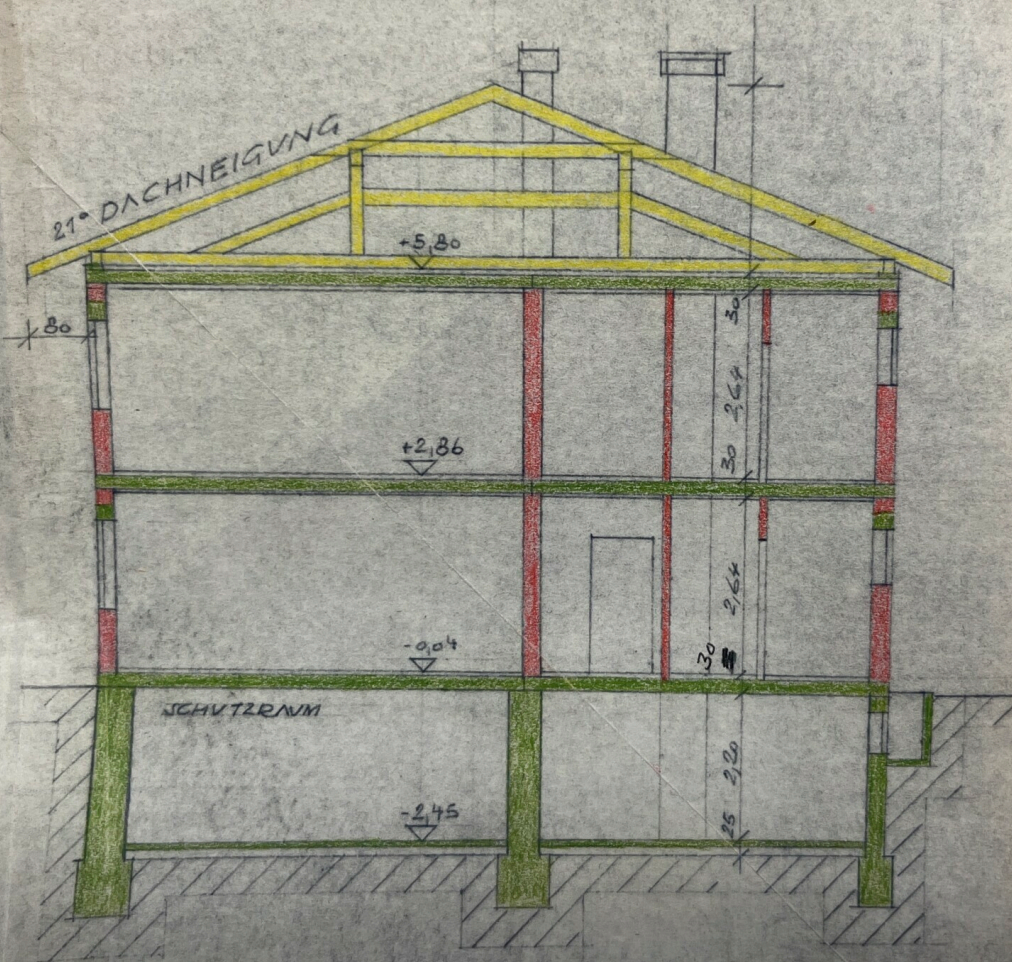


SÜDANSICHT

E6 + 06 ANGLEICHEN

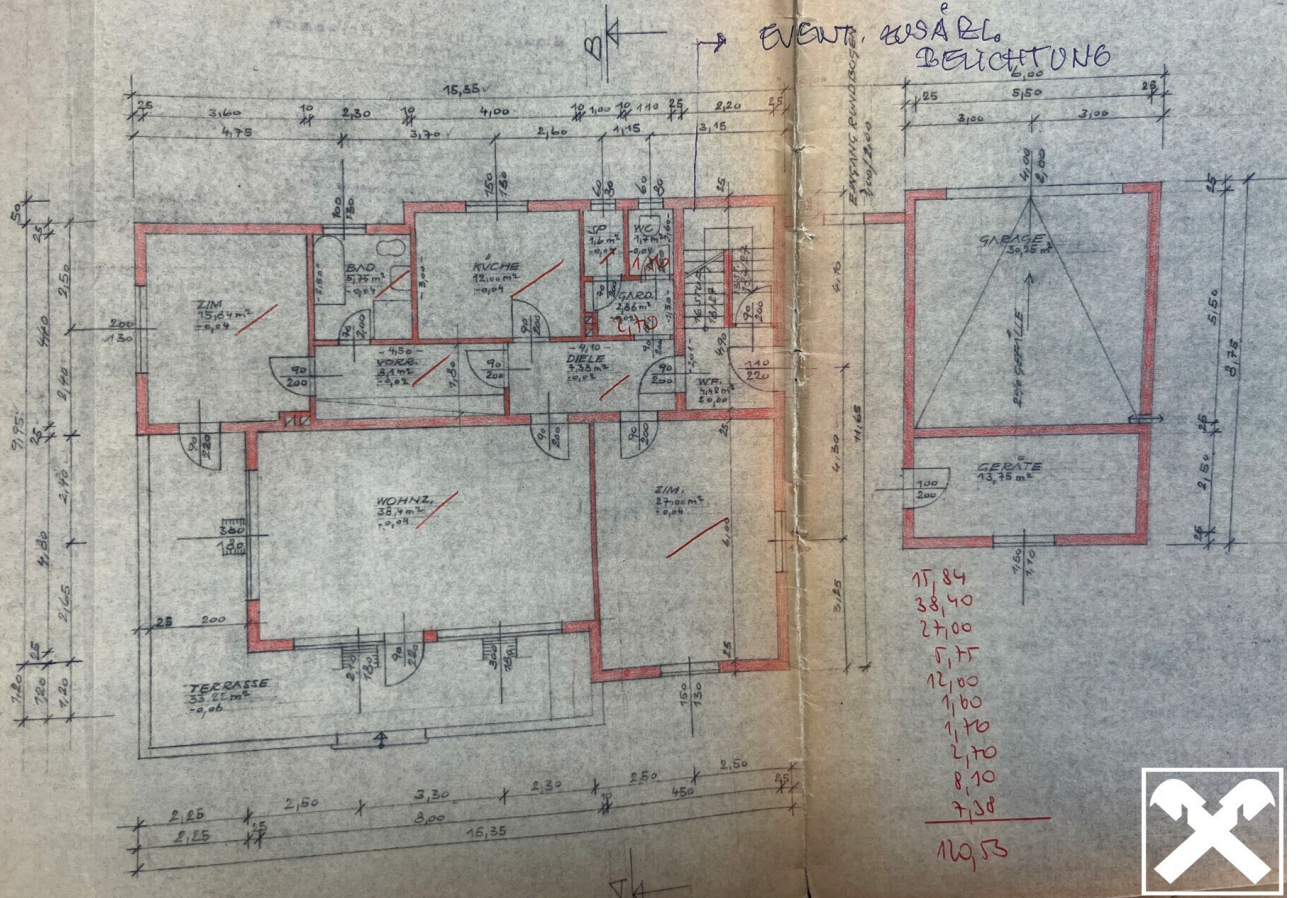


SCHNITT A-B M.1=100

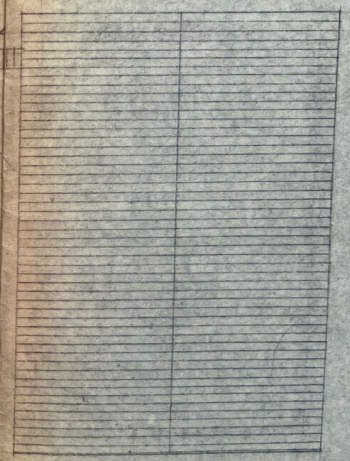
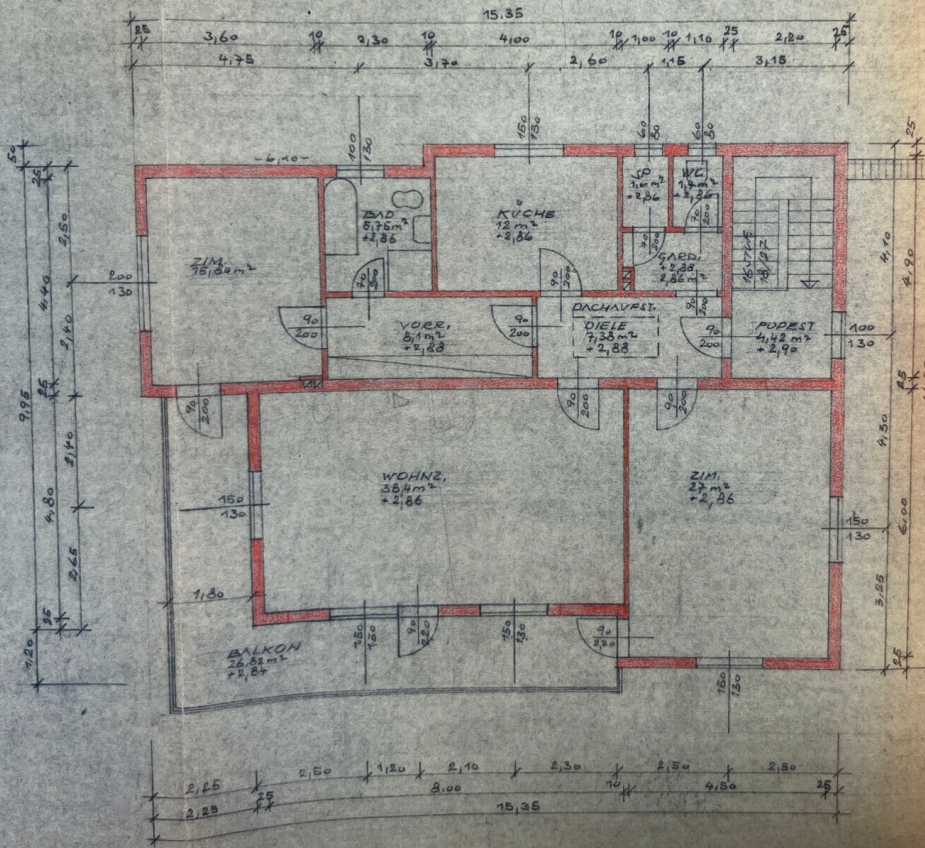


ERDGESCHOSS

EVENT. AUSÄRL. BELEUCHTUNG



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

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 berichtigt 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!