

**Zweifamilienhaus mit Charme: Idyllische Lage, moderne Ausstattung und hervorragende Anbindung!**



Südansicht

**Objektnummer: O2100163309**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9062 Moosburg (Ratzenegg)
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	558.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein**





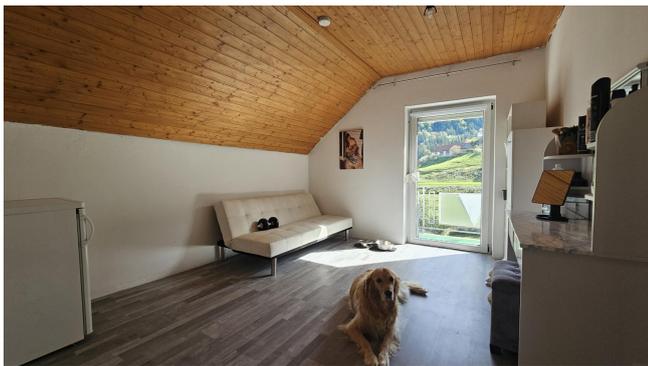




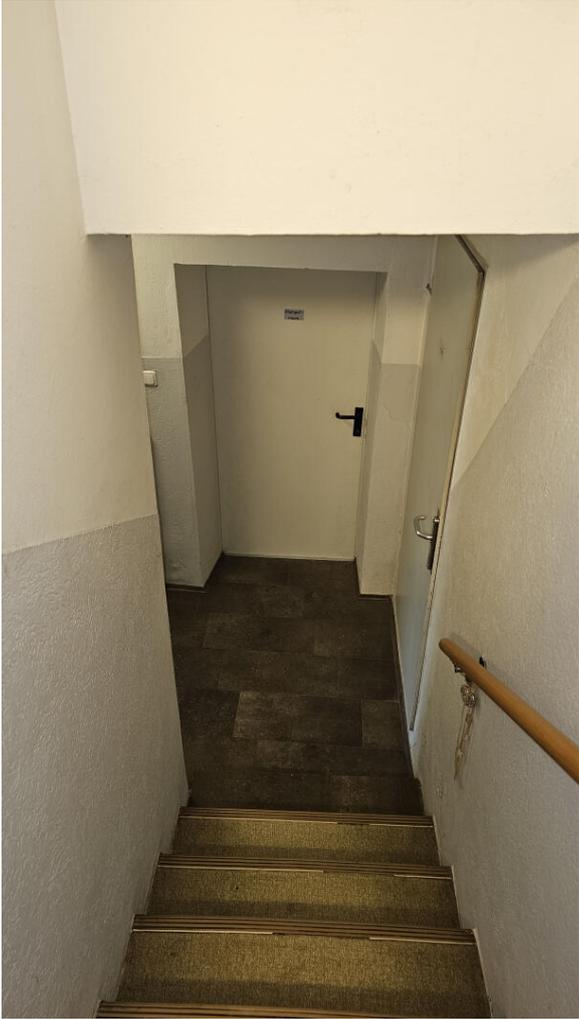










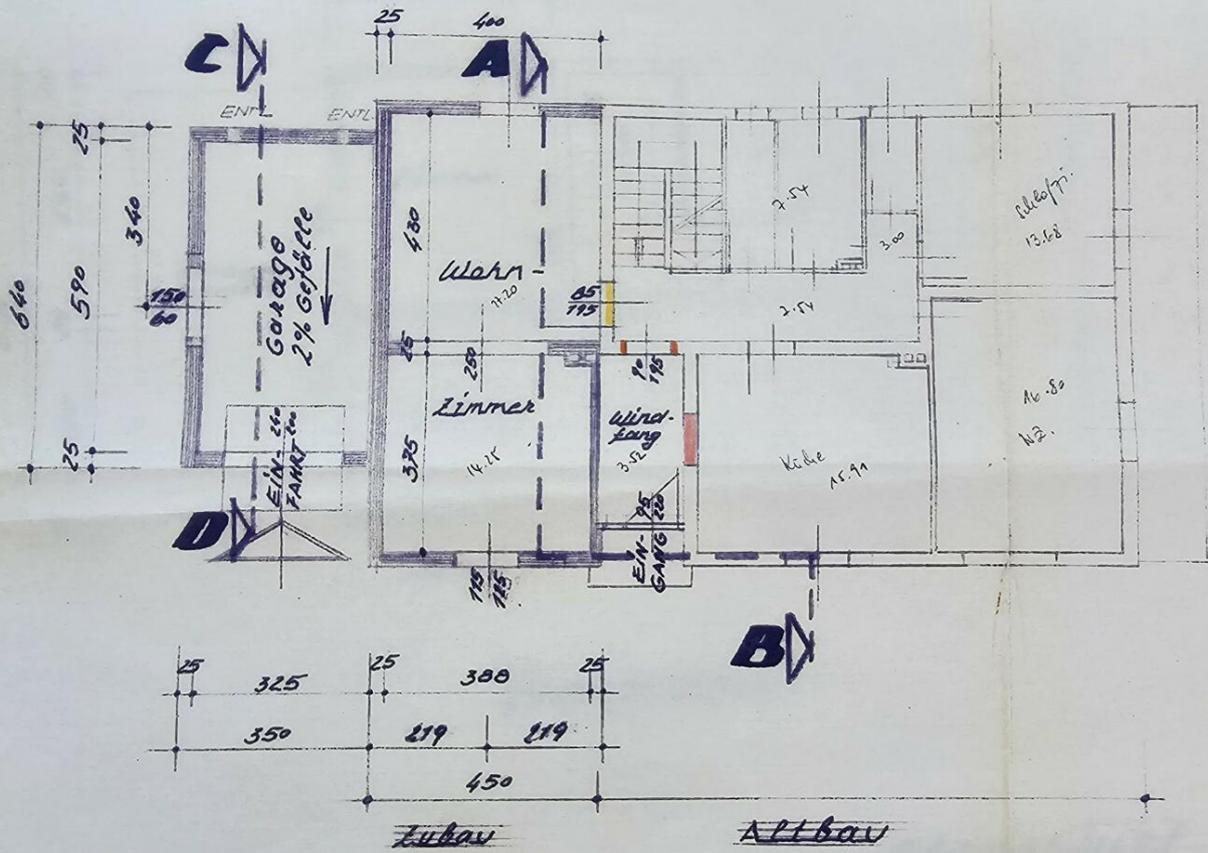






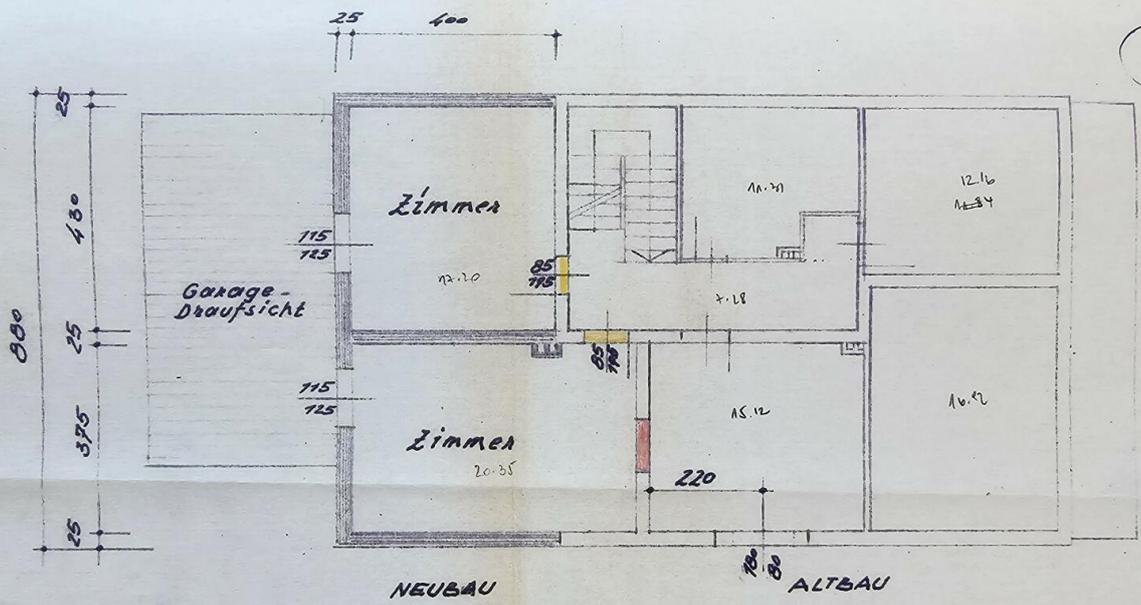




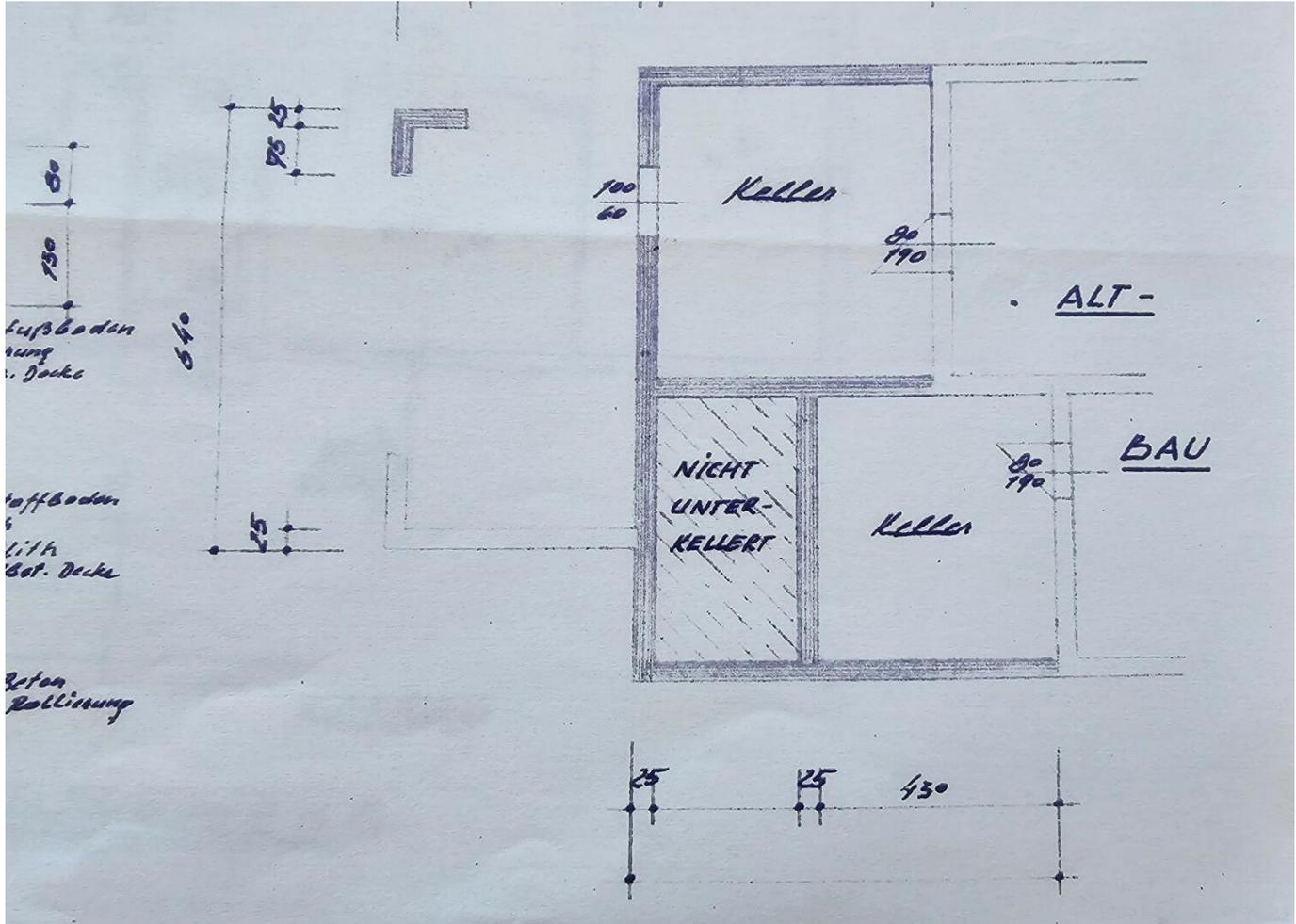


Erdgeschoss

18/3.1970  
J. Krawitz



Dachgeschoss:



# Objektbeschreibung

## Zweifamilienhaus mit Charme: Idyllische Lage, moderne Ausstattung und hervorragende Anbindung

### Lage:

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in einer der besten Lagen von Moosburg (Ortsteil Ratztenegg). Die idyllische Umgebung vereint die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zu sämtlichen Institutionen des öffentlichen Lebens und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. **Wörthersee, Golfplatz, Skigebiete** und die **Stadt Klagenfurt** sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Objektbeschreibung:

Das gepflegte Zweifamilienhaus besteht aus **zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten** und bietet auf insgesamt ca. **210 m<sup>2</sup> Wohnfläche** großzügigen Raum für mehrere Generationen oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

### Erdgeschoss:

- **Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 10 m<sup>2</sup>

Die **renovierte** Erdgeschosswohnung besticht durch eine moderne Gestaltung. Der ca. 10 m<sup>2</sup> große Balkon bietet eine ruhige Außenfläche.

### Dachgeschoss:

- **Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 30 m<sup>2</sup> (nicht überdacht)

Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen separaten Eingang. Neben dem Balkon steht eine großzügige **ca. 30m<sup>2</sup> große Terrasse** mit **Grillbereich** zur Verfügung.

### Keller & Nebenräume:

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet ca. **80 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Davon sind ca. **45 m<sup>2</sup> ausgebaut** und bieten einen **Hobbyraum mit Bar und Küche**, ein **extra WC** und ein kleines **Bad**, sowie eine **Werkstatt**. Zudem gibt es **zwei Erdkeller** zur Lagerung von Lebensmitteln oder Holz.

### Baujahr & Sanierungen:

Das Haus wurde im Jahr **1972** errichtet und über die Jahre hinweg stets **pfleglich behandelt** sowie **laufend saniert**. Besonders umfangreiche Renovierungen fanden in den Jahren **2003** und **2017** statt, wobei sowohl das **Erdgeschoss** als auch das **Dachgeschoss** modernisiert wurden. Im Jahr **2020** wurde das **Dach komplett neu eingedeckt**, sodass sich das Haus in

einem technisch und optisch hervorragenden Zustand befindet.

### **Heizung & Wärmesystem:**

Das Haus wird über eine **Zentralheizung**, die mit **sämtlichen Festbrennstoffen** beheizt werden kann und eine zuverlässige und nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich sorgt ein **Schwedenofen** im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre, der sowohl mit **Pellets** als auch wahlweise mit **Holz** befeuert werden kann. Diese Kombination aus zentraler und individueller Beheizung bietet hohe Flexibilität und Behaglichkeit in den kühleren Monaten. **Verbrauch:** ca. 2,5 t Pellets/Jahr.

### **Außenbereich & Garten:**

Das Grundstück umfasst ca. **1050 m<sup>2</sup>** mit einem großzügigen **Garten** und **Blick auf ein Schloss**. Ein **Aufstellpool** sorgt für Erfrischung. Hinter dem Haus gibt es einen **Holzverschlag-Zubau** (nicht genehmigt) und einen **Geräteschuppen**

### **Parkmöglichkeiten**

Zur Immobilie gehören eine geräumige **Einzelgarage**, ein ca. **50 m<sup>2</sup> großes Carport** sowie mehrere zusätzliche **Stellplätze** vor dem Hauseingang.

### **Zusammenfassung**

- **Grundstück:** 1050 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche EG:** ca. 110 m<sup>2</sup>
- **Balkon EG:** ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche DG:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Balkon DG:** ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Terrasse DG:** ca. 30 m<sup>2</sup>
- **Keller (ausgebaut):** ca. 45 m<sup>2</sup>
- **Keller (Altbestand):** ca. 35 m<sup>2</sup>
- **Garage:** Einzelgarage
- **Carport:** ca. 50 m<sup>2</sup>
- **Stellplätze:** ausreichend vorhanden
- **Besonderheiten:** Idyllischer Garten, Pool, Grillterrasse, Blick auf Schloss

Dieses **vielseitige Zweifamilienhaus** in bester Lage von Moosburg bietet hervorragende Lebensqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.