

Gemütliches Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten



Gemütliches Wohnhaus mit Garten

Objektnummer: 2416_1066

Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9952 St. Johann im Walde
Baujahr:	ca. 1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	230,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

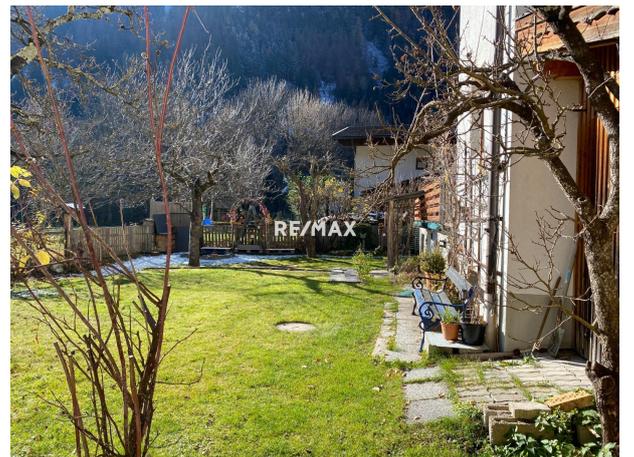
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Sandra Zraunig

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol









Objektbeschreibung

Gemütliches Wohnhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten Sehen Sie dazu auch: -

360°-Tour: <https://360.remax.at/player/w7yop/de> - YouTube Video:

<https://youtu.be/bvz1Zo45s8E> An den Ufern der rauschenden Isel befindet sich mitten im Iseltal die kleine Gemeinde St. Johann im Walde. Direkt im Ortskern von St. Johann auf einem ca. 545m² großen Grundstück präsentiert sich Ihnen ein gemütliches neues Zuhause in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Von den Eigentümern immer gepflegt und in Schuss gehalten, finden Sie hier eine Liegenschaft die als Einfamilienhaus sowohl auch als Wohnhaus mit 2 getrennten Einheiten genutzt werden kann. Hier genießt man ländliche Lebensqualität mit all ihren Annehmlichkeiten und ist dank der gut situierten Lage in nur 15 Minuten in der Bezirksstadt Lienz oder in der Marktgemeinde Matri. **Zum Wohnhaus** Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1956 als Einfamilienhaus errichtet. Im Jahr 2002 wurde es mit einem Zubau erweitert und eine zweite Wohneinheit geschaffen, wodurch das Gebäude seither als Zweifamilienhaus genutzt wird. **Aufteilung der Wohneinheiten: Wohnung im Erdgeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 80m²** • Eingangsbereich • Küche • Wohnzimmer • 2 Schlafzimmer • Badezimmer mit WC **Wohnung im Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 86m²** • Hauseingang mit Garderobe • Kleines Arbeitszimmer/Büro • Küche • Wohnzimmer • 2 Schlafzimmer mit Balkon • Badezimmer • separates WC **Kellergeschoss mit ca. 70m² Nutzfläche** Er ist in mehrere, kleinere Räume unterteilt, die sich ideal als Werkstatt, Lagerraum, Technikraum und für vielfältige weitere Nutzungen eignen. **Garten und Vorplatz:** Großzügiger asphaltierter Einfahrtsbereich mit ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem sind ein praktisches Holzlager und ein Geräteschuppen vorhanden. Der Garten ist liebevoll gepflegt und ansprechend gestaltet. **Versorgung und technische Ausstattung:** - Die Liegenschaft ist komplett erschlossen. Öffentliches Wasser- und Kanalnetz, Müllentsorgung, Strom - Zufahrt: Gemeindestraße - Betriebskosten exkl. Strom und Heizung, laut Eigentümer ca. € 110,00 - Das Wohnhaus wird mittels einer Öl-Zentralheizung beheizt. Ebenso steht ein weiterer Kessel für Stückholzheizung zur Verfügung. - **Übergabe:** Eine Übergabe ist nach Absprache flexibel und individuell zu vereinbaren. **Kaufnebenkosten (werden vom Kaufpreis berechnet):** - Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbuchseintragung: 1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei95.
zw 0 k
är Wh
me/(m
be ²a)
dar
f:

Kla C
sse
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 1.1
kto 9
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
Kla C
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z: