

**Schönes Wohnhaus mit Charme für Ein- oder Mehrfamilien: Idyllische Lage, moderne Ausstattung und hervorragende Anbindung**



Südansicht

**Objektnummer: O2100163882**

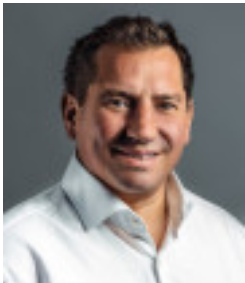
**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## 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>C</b> 93,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	546.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



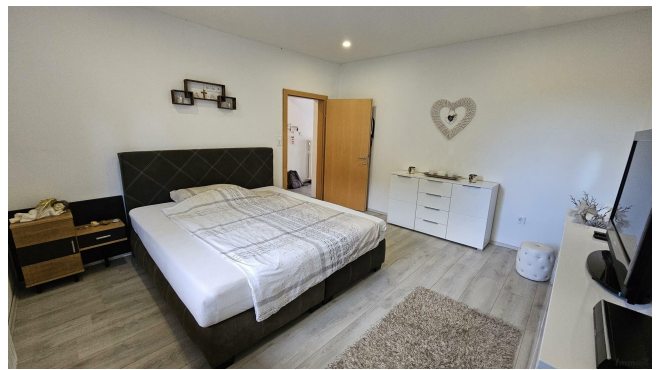
**Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein**







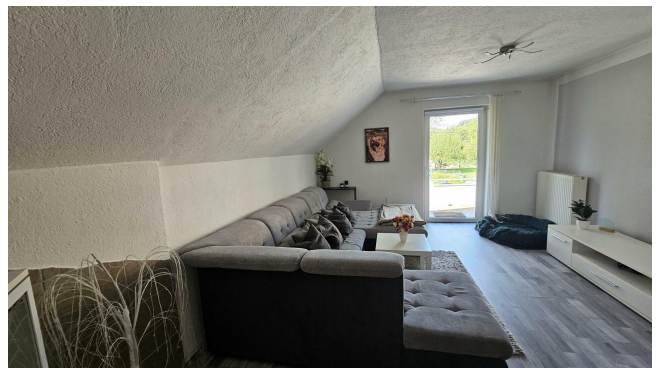








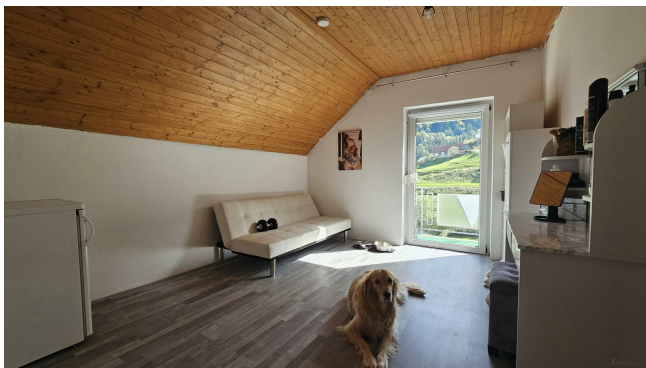






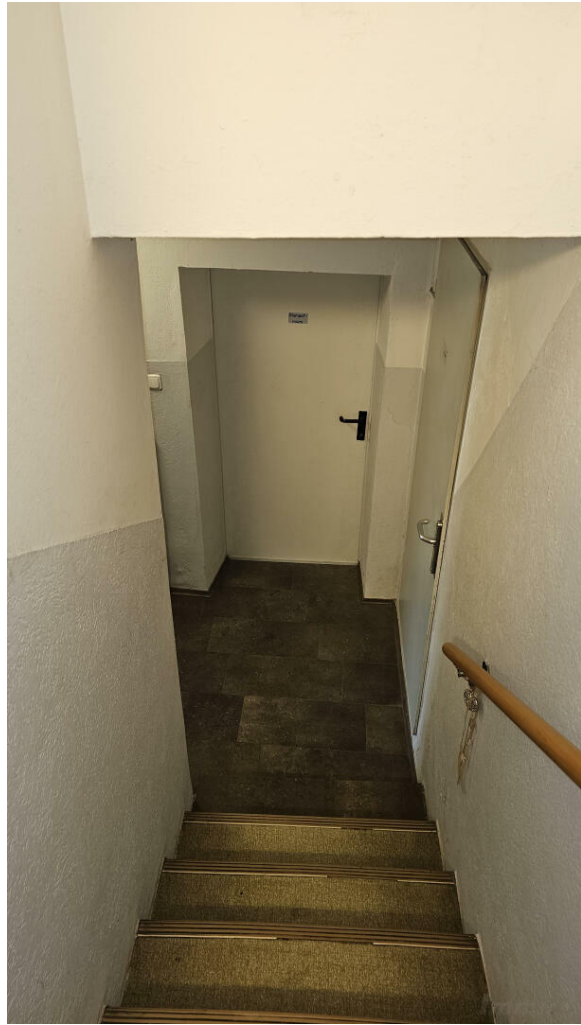
















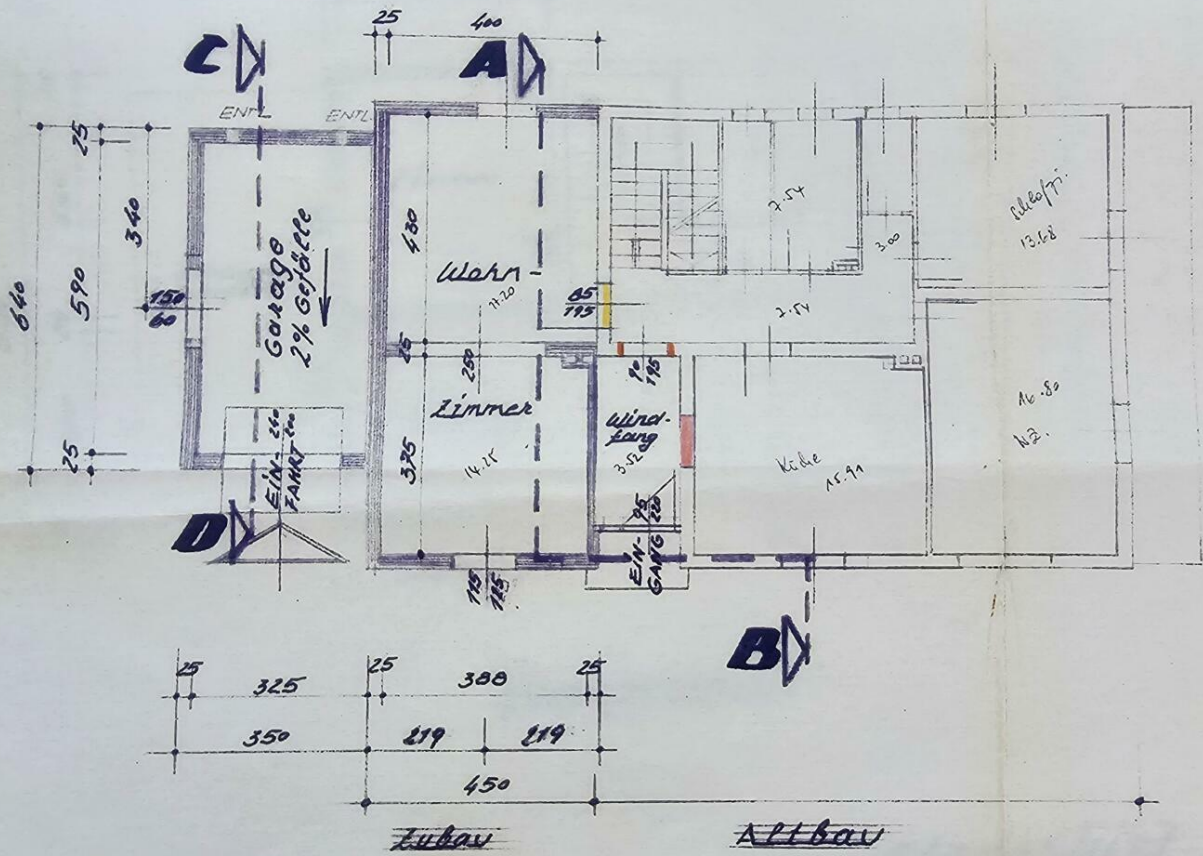






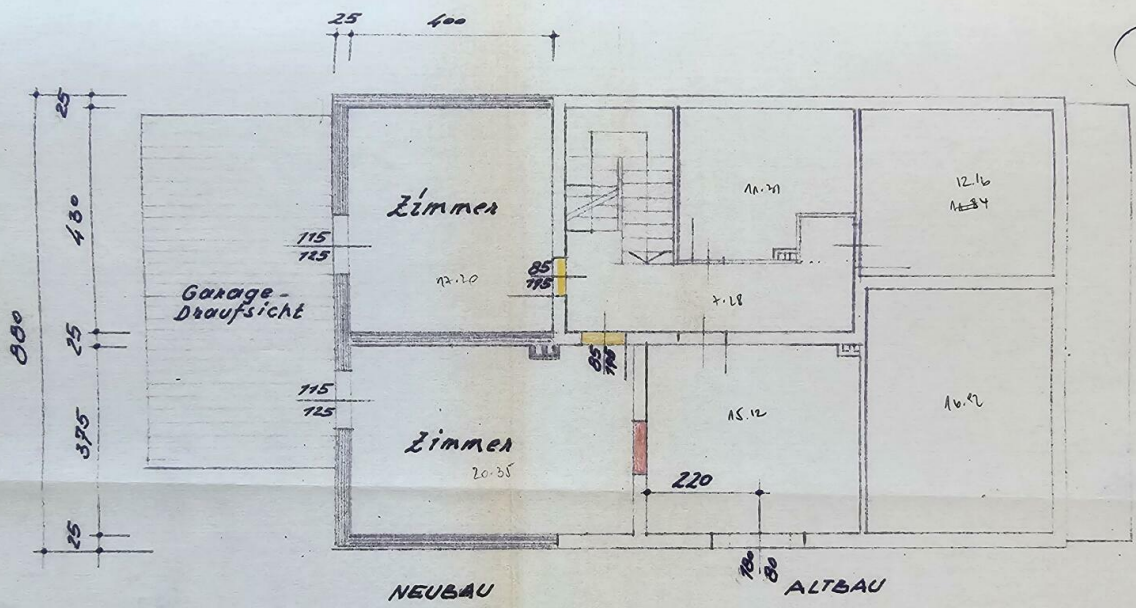






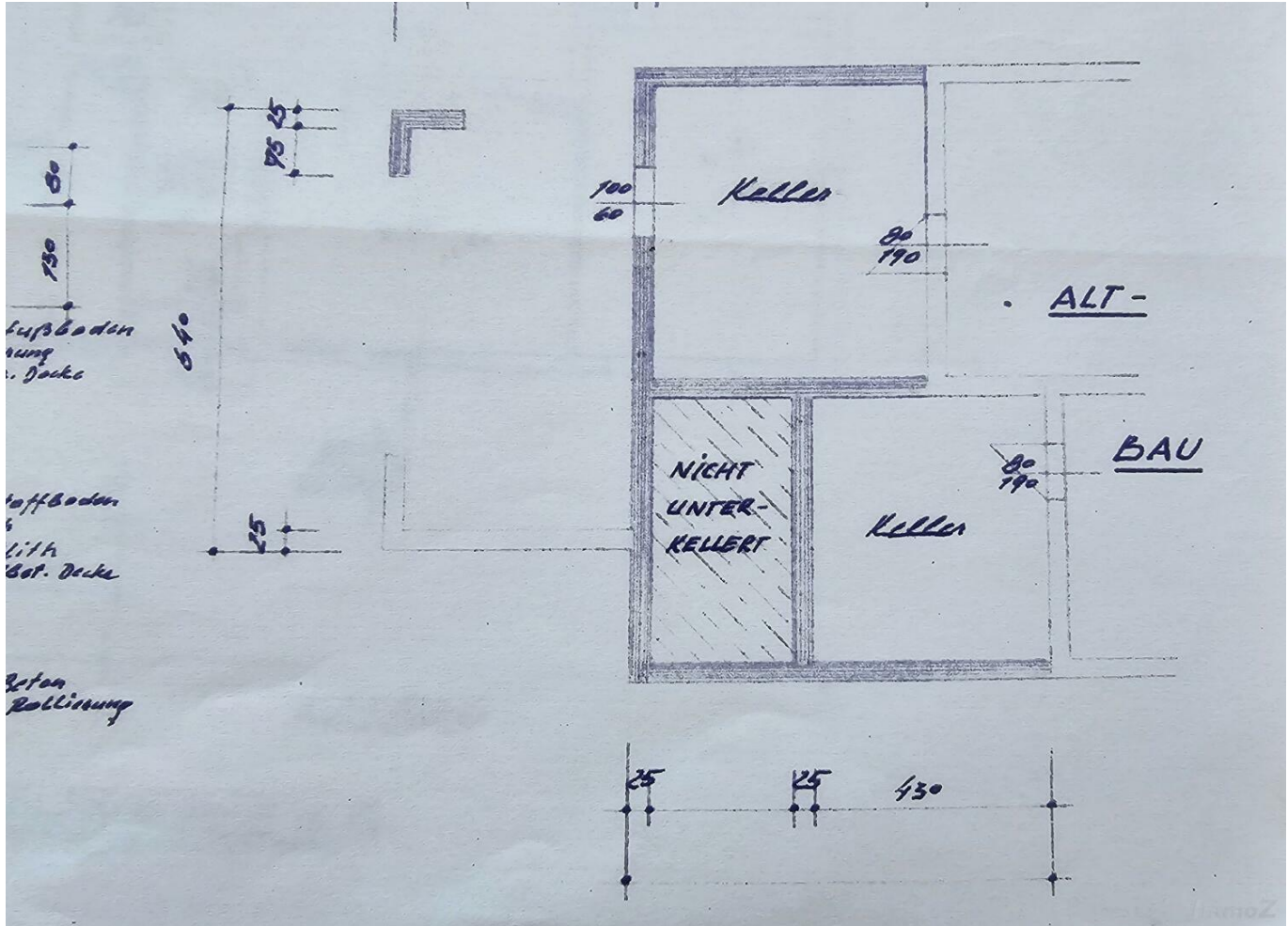
Erdgeschoss

18/3.1970  
J. Krawitz



Dachgeschoss:





# Objektbeschreibung

**Schönes Wohnhaus mit Charme für Ein- oder Mehrfamilien: Idyllische Lage, moderne Ausstattung und hervorragende Anbindung**

## Lage:

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in einer der besten Lagen von Moosburg (Ortsteil Ratzenegg). 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> (überdacht)
- **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.

## 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:**

Dieses Haus bietet eine **nachhaltige Zentralheizung** mit **zwei Heizoptionen**: Der **Schwedenofen** im Wohnzimmer sorgt mit Pellets für eine gemütliche Atmosphäre und ist die Hauptwärmequelle. Alternativ kann zusätzlich über eine **Festbrennstoffheizung** im Keller das Haus und der **große Warmwasserboiler** beheizt werden, der bei Bedarf auch **elektrisch** bedient werden kann.

Mit einem Verbrauch von **ca. 2,5 Tonnen Pellets** pro Jahr verbindet dieses System **Effizienz, Flexibilität** und **Behaglichkeit** – ideal für ein modernes und umweltbewusstes Zuhause (siehe **Energieausweis**).

### **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** 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.