

Exposé

Idyllisches Einfamilienhaus mit Blick auf den Pressegger See



SEITE 1 von 8

ImmobilienPR eine Marke der Puterrot GmbH
Geschäftsführer: BM DI Paul Mödritscher
Prokurist: MAG. DR. PHILIPP MÖDRITSCHER
Firmensitz: Jugenddorfstraße 19, 9073 Klagenfurt am Wörthersee
Büro Klagenfurt: Rizzistraße 21, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Büro Hermagor: Hafnergasse 1, 9620 Hermagor - Pressegger See
T: +43 (0) 463 / 50 44 83 F: +43 (0) 463 / 50 44 83-89

info@immobilienpr.eu **www.immobilienpr.eu**
Bankverbindung: Dolomitenbank Osttirol-Westkärnten EG
IBAN: AT 90 4073 0106 1000 0762 BIC: OVLIAT21XXX
UID: ATU6931 1247 FN: 428681P
Gerichtsstand: Klagenfurt am Wörthersee
Mitglied der Landesinnung Bau und des Fachverbandes der
Immobilienreuhänder der Wirtschaftskammer Kärnten

1 - DATEN ZUR LIEGENSCHAFT

KAUFPREIS € 249.000,-

ALLGEMEIN

Ort:	Presseggersee - Pressegger See - Hermagor
Lage:	Sonnige Lage mit Seeblick. Wenige Gehminuten zu den umliegenden Bädern Wandern in den Karnischen und Gailtaler Alpen, den schönsten Bergen Kärntens - Skifahren und vieles mehr am Wintersportparadies Nassfeld
Anbindung /Infrastruktur:	Gratis Skibus aufs 15 Minuten entfernte Nassfeld Bahnhof und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe - Schulen in Villach und Hermagor problemlos ohne Auto erreichbar
Parzellengröße:	ca. 440 m ² Grundfläche – davon ca. 90m ² bebaut
Widmung:	Bauland-Kurgebiet

GEBÄUDE

Baujahr:	Baugenehmigung wurde 1925 erteilt.
Wohnnutzfläche:	ca. 111 m ² im Erdgeschoss und Obergeschoss Anmerkung: Flächenangaben können aufgrund von Bautoleranzen sowie Sanierungsmaßnahmen abweichen.
Dach:	Das Dach wurde im Jahr 2015 erneuert
Böden:	Holzböden und Fliesen
Außenwände:	Die Außenwände wurden im Jahr 1999 gedämmt (7 cm Platten)
Fenster:	Internorm Fenster – 2-fach verglast Kunststoff
Heizung:	Die komplette Heiztechnik sowie Heizkörper wurden im Jahr 2015 erneuert. Es wird über einen Windhager ÖL-Brennwertkessel zentral beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über E-Boiler. In der neu renovierten Küche ist ein Schwedenofen vorhanden.
Energiekennzahlen:	HWB:206 kWh/m ² a - f _{GEE} : 2,13
Möblierung:	Teilmöbliert
Raumaufteilung:	Siehe Grundrisse im Anhang.
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Sehr gute Raumaufteilung – z.B. 2 Kinderzimmer und Elternschlafzimmer mit Büro im oberen Geschoss. Das Erdgeschoss ist von der Aufteilung sehr offen und modern gestaltet- Balkon / Blumengang überdacht- Gartenhaus und Holzlagerraum- ca. 35m² Nutzfläche im Dachgeschoss

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Eintragung Grundbuch:	1,1 %
Maklerhonorar:	3,0 % zzgl. USt
Kaufvertragserrichtung:	1,5 - 3,0 % (nach Vereinbarung)
Einverleibung von Darlehen:	1,2 %

ANSPRECHPARTNER

BM DI Paul Mödritscher +43 463 50 44 83 info@puterrot.eu

Alle Angaben ohne Gewähr. Keine mündlichen Nebenabreden. Es wird dem Interessenten jederzeit das Recht eingeräumt das Objekt mit Sachverständigen, welcher Art auch immer, zu besichtigen und Funktionstests durchzuführen.

2 - GALERIE







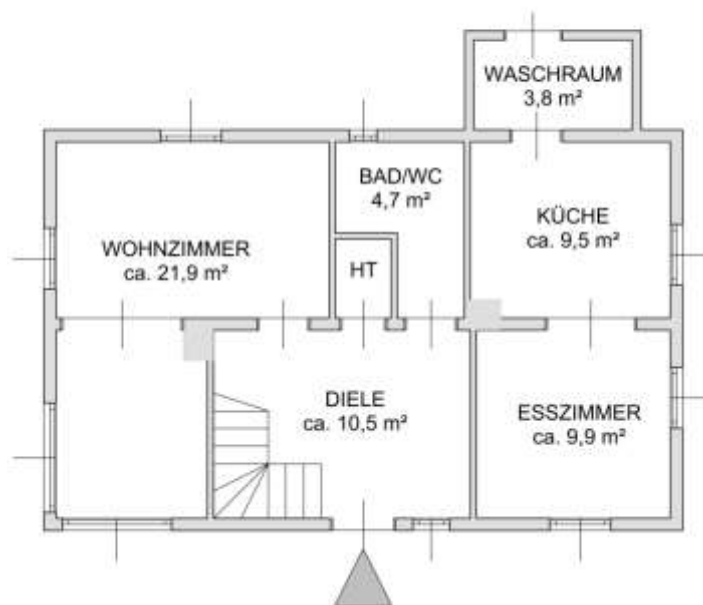


3 - LAGE

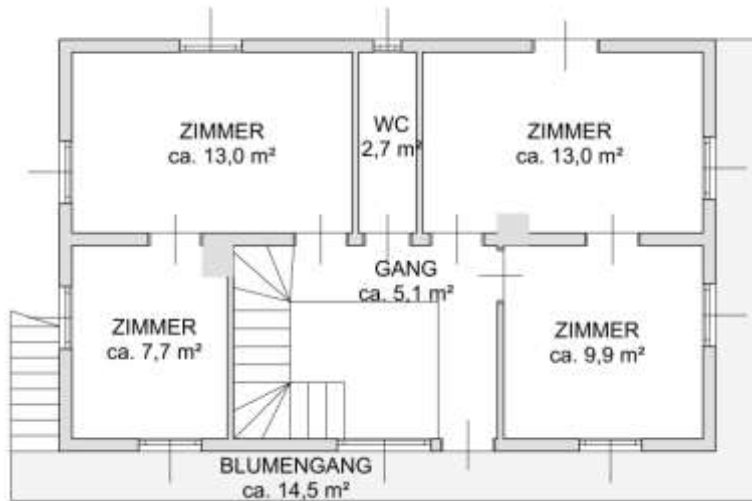


5 - GRUNDRISSSE (schematisch)

GRUNDRISS - EG
schematische Darstellung ohne Maßstab



GRUNDRISS - OG
schematische Darstellung ohne Maßstab



GRUNDRISS - DG
schematische Darstellung ohne Maßstab

