

**Charmantes Wohnhaus in idyllischer Lage in Moosburg!
Energieeffizient, modernisiert & vielseitig nutzbar!**



Ansicht gesamte Liegenschaft

Objektnummer: O2100165127

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Ratzenegg
Baujahr:	1972
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m²
Gesamtfläche:	290,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	448.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



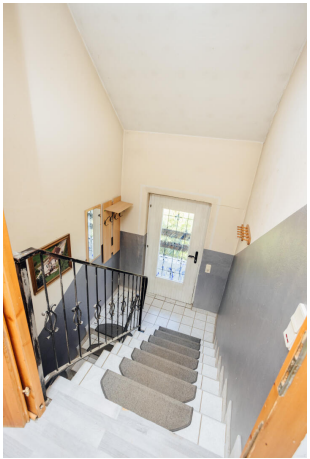














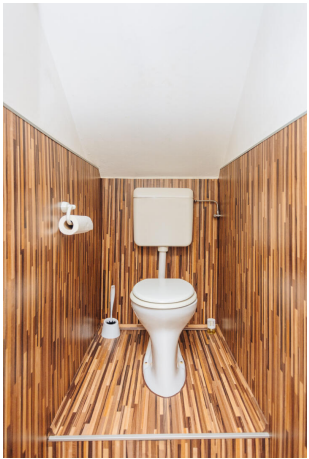






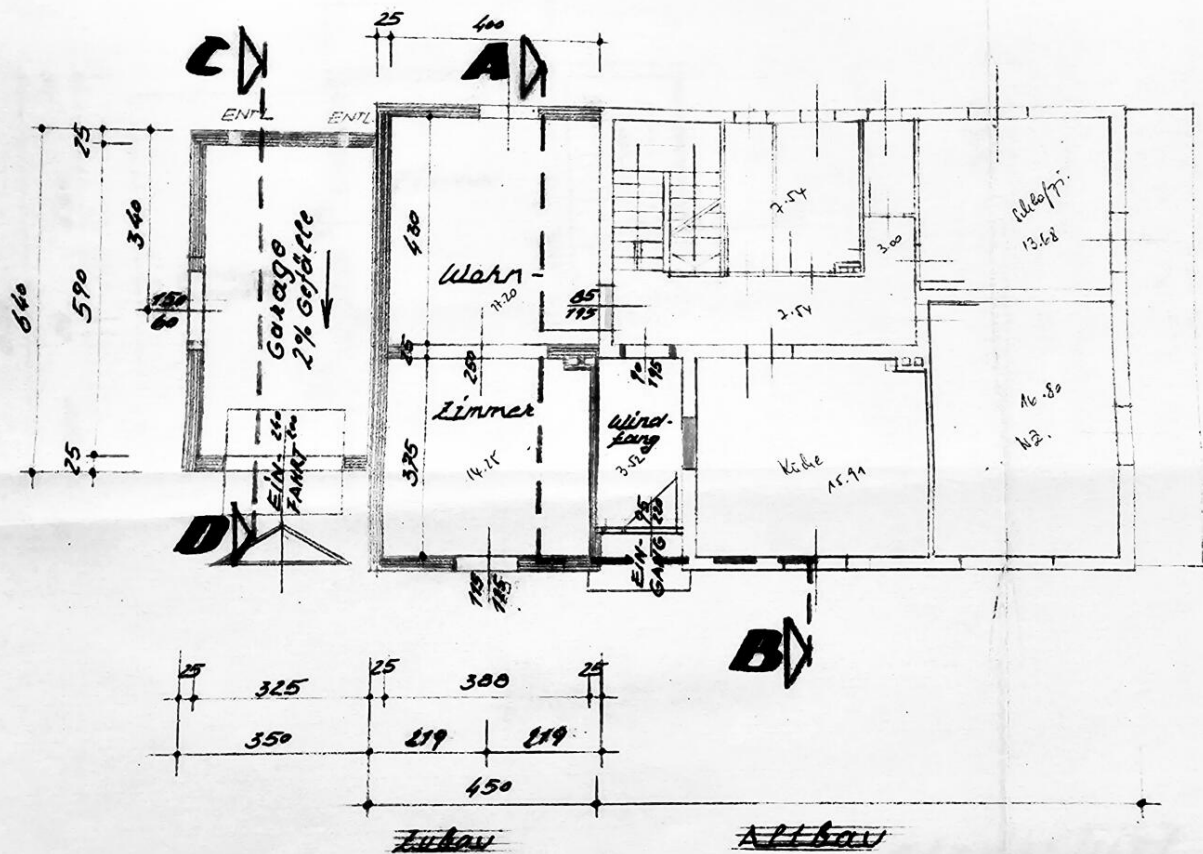




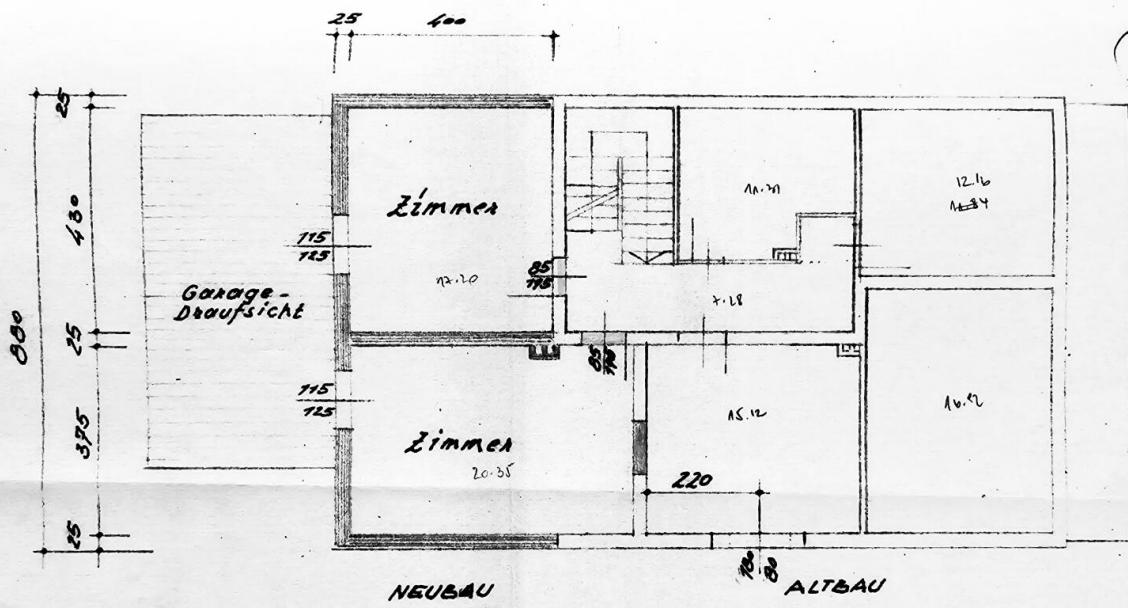




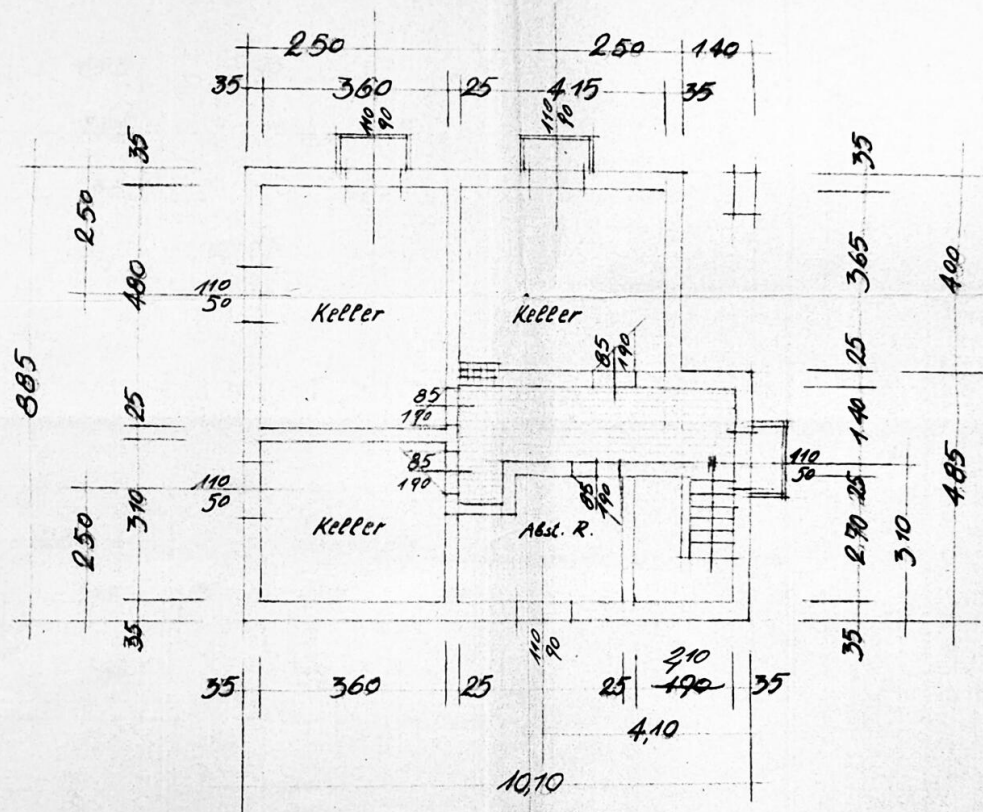




18/3.1970
J. K. K.

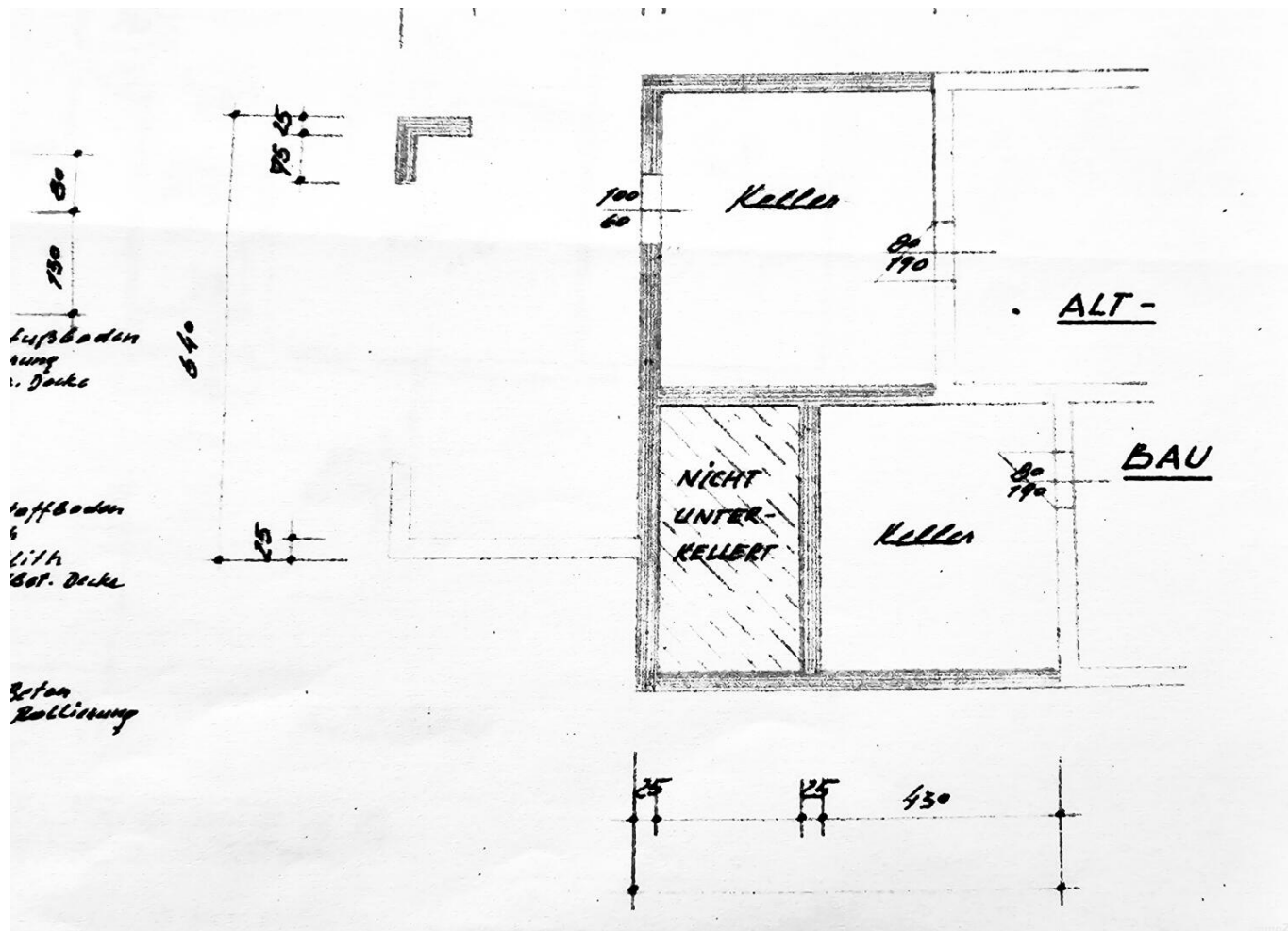


Dachgeschoss:



KELLERGEHOSS

B.



Objektbeschreibung

Charmantes Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus in Moosburg-Ratzenegg:

Wohnen im Grünen mit Stil, Komfort und perfekter Anbindung!

Lage:

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Moosburg (Ortsteil Ratzenegg) erwartet Sie dieses charmante Zweifamilienhaus. Umgeben von Natur genießen Sie hier die Vorteile des ländlichen Wohnens, ohne auf die Nähe zu Infrastruktur, öffentlichen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten verzichten zu müssen. Der Wörthersee, Golfplätze, Skigebiete und die Landeshauptstadt Klagenfurt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung:

Das liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus bietet auf rund 210 m² Wohnfläche viel Raum für ein oder zwei Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zwei separat begehbare Wohneinheiten sorgen für Flexibilität und Privatsphäre.

Erdgeschoss:

- **Wohnfläche:** ca. 110 m²
- **Balkon:** ca. 10 m²

Die Erdgeschosswohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich modern und einladend. Der ca. 10 m² große Balkon lädt zum Entspannen ein.

Dachgeschoss:

- **Wohnfläche:** ca. 100 m²
- **Balkon:** ca. 10 m² (überdacht)
- **Terrasse:** ca. 30 m² (offen)

Mit eigenem Eingang bietet die Dachgeschosswohnung zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben sind der überdachte Balkon sowie die großzügige Terrasse mit Grillplatz – ideal für gemütliche Abende im Freien.

Keller und Nebenräume:

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet rund 80 m² zusätzliche Nutzfläche.

- **Ausgebauter Bereich (ca. 45 m²):** Hobbyraum mit Bar und Küche, separates WC, kleines Bad sowie eine Werkstatt.
- **Altbestand (ca. 35 m²):** Zwei Erdkeller zur optimalen Lagerung von Lebensmitteln.

Baujahr & Modernisierungen:

- Baujahr: 1972
 - Laufende Pflege und umfangreiche Sanierungen, insbesondere 2003 und 2017 (Modernisierung beider Wohneinheiten)
 - Neueindeckung des Dachs im Jahr 2020
- Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten technischen und optischen Zustand.

Heizung & Energie:

Das Haus verfügt über eine umweltfreundliche Zentralheizung mit zwei flexiblen Heizsystemen:

- **Pelletbetriebener Schwedenofen** im Wohnzimmer als Hauptwärmequelle
 - **Festbrennstoffheizung** im Keller (optional) sowie ein großer Warmwasserboiler, der auch elektrisch betrieben werden kann.
- Mit einem Jahresverbrauch von etwa 2,5 Tonnen Pellets verbindet das Heizsystem Effizienz und Nachhaltigkeit (siehe Energieausweis).

Außenbereich:

- Grundstücksfläche: ca. 1.050 m²
- Großzügiger Garten mit Blick auf ein Schloss
- Aufstellpool für sommerliche Erfrischung
- Holzverschlag-Zubau und Geräteschuppen hinter dem Haus

Parkmöglichkeiten:

- Einzelgarage
- Großzügiges Carport (ca. 50 m²)
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Grundstück

Zusammenfassung:

- **Grundstück:** ca. 1.050 m²
- **Wohnfläche EG:** ca. 110 m² + Balkon
- **Wohnfläche DG:** ca. 100 m² + Balkon + Terrasse
- **Keller:** ca. 80 m² (davon ca. 45 m² ausgebaut)
- **Parkplätze:** Einzelgarage, Carport, zusätzliche Stellplätze
- **Besonderheiten:** Idyllischer Garten, Pool, große Grillterrasse, Schlossblick

Fazit:

Dieses vielseitige Zweifamilienhaus kombiniert ländlichen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Generationenwohnen oder Homeoffice-Lösungen. Eine Immobilie, die durch ihre Lage, Ausstattung und Pflegezustand gleichermaßen begeistert.