

Am Stadtrand von Völkermarkt! Exklusives Zweifamilienhaus mit Pool im Garten



Pool/Terrasse Süd

Objektnummer: 0015000948

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9100 Völkermarkt
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	194,63 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	133,68 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt
Hauptplatz 12
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300

























Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Liegenschaft in gefragter Wohngegend ist ein Traumobjekt für Menschen, welche auf Qualität, Komfort, Lage wie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten Wert legen! Die Immobilie kann sowohl als Einfamilien-, als auch als Zweifamilienhaushalt genutzt werden.

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Waldrandlage und ist dennoch nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, wo sie alle benötigten Versorgungseinrichtungen, Gastlokale, Schulen und diverse Einkaufsmöglichkeiten auffinden.

Durch die öffentlichen Verkehrsmittel und die nahe Autobahnanbindung gelangen Sie mit und ohne Auto problemlos an Ihre Reiseziele.

Völkermarkt ist von beeindruckenden Naturlandschaften umgeben. Somit bietet die Region ein zahlreiches Outdoor-Freizeitangebot wie Wandern, Skifahren, Wassersport und vieles mehr!

Link zum Video:

<https://youtu.be/0DCYCs7rHf4>

Aufteilung der Liegenschaft:

Am Ende einer Sackgasse öffnet sich ein Tor in den Hof zum *Doppelcarport*, wo man auch an regnerischen Tagen geschützt das Haus betreten kann.

Erdgeschoss (ca. 116,41 m² Wohnfläche):

Das Erdgeschoss beinhalten folgende Räumlichkeiten:

- Windfang, Vorraum, Speis/Abstellraum, Bad mit Duschwanne, WC und Stiegenhaus.
- Ein großzügiges *Schlafzimmer* mit direktem Zugang zum Bad bietet zusätzlichen Komfort.
- Die moderne *Wohnküche* ist mit einem *Weinkühler* und einem stylischen *Kaminofen* im Wohn-/Essbereich ausgestattet, welcher wohlige Wärme abgibt. Die Küche ist mit hochwertigen Granitplatten belegt.
- Weiters gibt es einen eigenen *Bereich mit 2 Zimmern*, welcher auch als Büro gut

geeignet ist.

Die großzügige, überdachte *Terrasse* mit angrenzendem *Pool im Garten*, lassen kaum Wünsche offen!

Dachgeschoss (ca. 78,22 m² Wohnfläche):

Das Dachgeschoss kann als zweite Wohneinheit genutzt werden und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum, Wohnküche, 3 Zimmer, Bad mit Dusche, WC und Abstellraum. Eines der drei Zimmer ist separat über eine Stiege aus dem Erdgeschoss zugänglich.
- Zusätzlich profitieren Sie von einem *Balkon* sowie von einer ca. 26 m² großen *Dachterrasse* mit schönem Blick auf die Karawanken.

Kellergeschoss (ca. 125,88 m² Nutzfläche):

Vorraum, Vorkeller, Heizraum, Tankraum, Schutzraum, Kellerraum mit Sauna und 2 weitere Kellerräume.

Das Kellergeschoss ist von innen wie auch von außen zugänglich und ist vollständig ausgebaut.

Pool:

Dank der *vollautomatischen Dosieranlage*, werden die Chlor- und PH-Werte des Wassers kontinuierlich gemessen und bei Bedarf mittels Dosierpumpe automatisch angepasst. Über eine App können Sie die Werte ebenfalls kontrollieren und manuell anpassen.

Weitere Ausstattungen:

- Ein *Gartenhaus* mit Lagerraum, Hobbyraum und zusätzlicher Terrasse.
- Ein *Erdkeller* mit ca. 7,8 m² Nutzfläche, der über einen separaten Eingang erreichbar ist.

Beheizung:

Mittels Ölzentralheizung:

- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- Heizkörper im Kellergeschoss

Sonstiges:

Die Wände sind mit Ytong Block errichtet und mit Thermoputz verputzt. Böden mit Fliesen in Holzdekor auf Estrich mit Bodenheizung. Glatte Holztüren. Holzisolierglasfenster mit Rollläden. Kaltdach mit Tonziegel, glasiert, gedeckt.

Entfernungen:

- 400 m Bushaltestelle
- 1,2 km Völkermarkt Zentrum und Busbahnhof
- 2,6 km Bootshafen Völkermarkt
- 10,5 km St. Kanzian Zentrum
- 27,3 km Klagenfurt Zentrum
- 32,3 km Wolfsberg Zentrum

Seen:

- 2 km Völkermarkter Stausee
- 10,5 km Klopeiner See
- 12,9 km Turnersee
- 13,6 km Gösselsdorfer See
- 32 km Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!