Charmante Substanz mit Platz für Modernisierung | lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Koralm Panoramablick in St. Andrä

Balkon (mit Möblierungsvorschlag)

Objektnummer: 5597/373

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 St. Andrä
Baujahr:	1977
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	232,00 m²
Nutzfläche:	255,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 169,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	320.000,00 €

Infos zu Preis:

Gemeindeabgaben derzeit EUR 199,75

Provisionsangabe:

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.

IMMOBILIE

IMMOBILIE

IMMOBILIE

IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und viel Licht | 2 Ebenen - Garten auf die Süd-Westseite | Garage | St. Andrä
Charmante Substanz mit Platz für Modernisierung – machen Sie es zu Ihrem maßgeschneiderten Zuhause.

Wir bieten ein **echtes Wohnjuwel** aus den späten 70er-Jahren, das mit seiner **großzügigen Wohnfläche** und einem **Wohnkeller** beeindruckt. Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich im sanften Dornröschenschlaf und wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden. Umgeben von einem **weitläufigen Garten**, bietet die Liegenschaft nicht nur Raum zur Entfaltung – sondern auch zahllose Möglichkeiten für Familien, Paare mit Bedarf für eventuelle berufliche Räume, oder **kreative Wohnkonzepte** vor allem als Rückzugsort mit **Panoramablick.**

Raumaufteilung & Eckdaten:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich: Windfang & WC mit Handwaschbecken
- Diele (großzügig aufgeteilt - Zugang in alle Räume)
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer (Panoramablick auf die Koralm) mit Kachelofen & Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum (neben Badezimmer)
- Garage - Durchgang ins Haus möglich
- Eingang durch den Vorgarten

Kellergeschoss:

- 2 Zimmer (die als Zimmer genutzt wurden)
- Heizraum: wurde auch als Wohnraum genutzt
- Vorkeller
- WC
- Sauna mit Ruhebereich: Dusche, Becken (ehemals Tankraum lt. Plan)
- Werkstatt (mit Ausgang in den Garten)
- Abstellraum (ehemals Gemüsekeller)
- "Schutzraum" - teilweise Erdkeller
- Ausgang in den Garten

Dachgeschoss:

- Rohdachboden
- Pfettendach mit Eterniteindeckung

Sonstiges:

- Verordnungen zu den Bebauungsvorschriften der Gemeinde St. Andrä für den gegenständlich Ortsteil sind bei uns aufliegend
- Bauakt & Einreichplan aufliegend
- Der Grundriss ist ein schematischer Grundriss mittels Kamerasoftware zur Ihrer Orientierungshilfe
- Lärmschutzwand zur Packer Straße
- In der Bilderfolge befinden sich auch virtuelle Möblierungsideen - das Haus ist grundsätzlich **sanierungsbedürftig**
- Stromheizung, Kachelofen

Kosten: Richtpreis € 320.000,-- der je nach Anfragesituation nach oben oder nach unten gehen kann

Wir freuen uns darauf, **auf Ihre ANFRAGE per E-mail** zu erhalten - sehr gerne können wir danach telefonieren. Eine Zuordnung der Anfragen nach Namen ist äußerst hilfreich.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich **Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten** können. Vielen Dank für Ihr Verständnis.Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten im Zuge Ihrer Anfrage auf der jeweiligen Immobilienplattform:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

(c) Mario Zaunschirm - Immobilienfotograf Kärnten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap