

## Moderner Bungalow in wunderschöner Landschaft



Bungalow

**Objektnummer: 0015001061**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9773 Irschen
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Edith Pirker**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Seeboden  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T 0043476281013  
H +43 664 627 54 50









## Objektbeschreibung

**Wohnqualität im höchsten Maße** bietet dieser neuwertige Bungalow auf einem wunderschönen Grundstück in reizvoller Naturlage im Oberen Drautal. Diese optimal geschnittene Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden, einziehen und wohlfühlen!

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2013 errichtet. Auf einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> überzeugt es mit einer durchdachten Raumaufteilung, und trotzdem noch genügend Raum für eigene Wohnideen. Die schöne Südterrasse mit Sichtschutz und Überdachung bietet Ihnen nicht nur einen geschützten Bereich, um einen lauen Sommerabend mit Freunden oder der Familie in vollen Zügen zu genießen, sondern auch einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge. Am Haus angebaut ist auch der Technikraum sowie eine kleine Werkstatt.

Das Haus ist in einem hochwertig gepflegtem Zustand, mit moderner Küche sowie Ausstattung.

Der wunderbare Dielenboden, welcher sich durch den kompletten Wohn- und Schlafbereich zieht verleihen, in Kombination mit dem geschmackvollem Interieur, dem ebenerdigen Wohnraum eine ganz besondere Atmosphäre. Die vielen Fenster ermöglichen Lichtdurchflutung ohne Ende. Die an jedem Fenster angebrachten Rollläden mit komfortabler elektrischer Bedienung, unterstreichen ebenfalls den hohen Standard des Objektes.

Auch im Außenbereich wurde nichts dem Zufall überlassen. Doppelcarport und überdachter Zugang zum Eingangsportal, gefällig gestaltete Begrenzungsmauern, gekonnte Platzierung der dezenten Gartenbepflanzung sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Eine tolle Gelegenheit - zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns, wir freuen uns Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie zeigen zu dürfen.!

### RAUMAUFTeilUNG

Vom großzügigen **Vorraum** erreichen Sie das **WC**, den **Hauswirtschaftsraum** und den offenen **Wohn-/Essbereich**. Die **Küche** verfügt zudem über einen separaten Zugang zur **Speis**. Auf der westlichen Seite befinden sich das **Elternschlafzimmer**, **zwei Kinderzimmer** und das **Badezimmer**.

Weiters: **Doppelcarport, Werkstatt, Technikraum,**

## **HARD FACTS**

- ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 770 m<sup>2</sup> Grundfläche, Widmung Bauland Dorfgebiet,
- Holzriegelbau vom regionalem Traditionsbetrieb,
- 2 Carportstellplätze
- Heizung: Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
- Kühlung über Luftwärmepumpe
- öffentliche Zufahrt
- Kanal öffentlich
- Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde
- Fenster mit 3-fach-Verglasung (Kunststoff-Alu)
- Rollläden (zentrale Steuerung im Wohn-/Essbereich) alle sind elektrisch zu betätigen
- Kaminanschlussmöglichkeit
- Bad mit Dusche und Wanne, extra WC & Bidet im Badezimmer,
- Bad und WC jeweils mit Fenster
- ebenes ansprechend gestaltetes Grundstück
- erhöhte Lage, Ausblicklage
- Sackgassenlage
- Möblierung: Einbauten sind inkludiert, Verbleib der restliche neuwertige und qualitätsvolle Möblierung nach Vereinbarung,
- hochwertige Ladhausdielenböden Eiche geölt und gebürstet,

## ***KAUFNEBENKOSTEN***

Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif

*Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*