

# Viel Raum für Ihre Ideen! Wohn- und Geschäftshaus im Süden Kärntens



Außenansicht Wohn- und Geschäftshaus

**Objektnummer: 0015001068**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9135 Eisenkappel
<b>Baujahr:</b>	1900 bzw. 1965
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.029,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	48,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

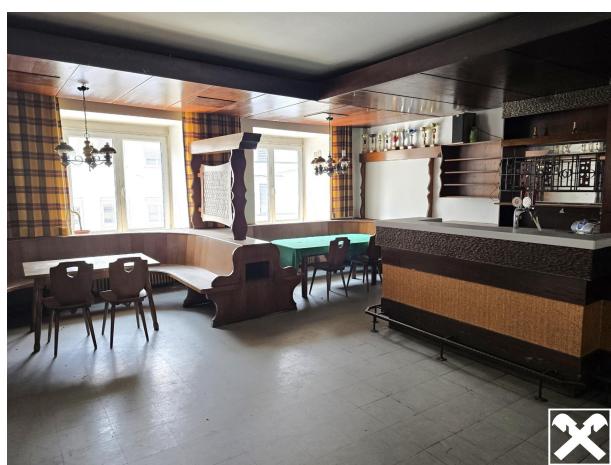


### Alfred Rössler

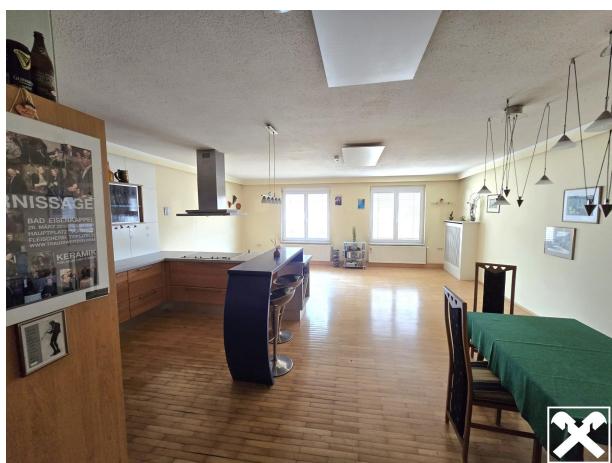
Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt  
Hauptplatz 12  
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300  
H +43 664 282 42 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in dieses innovative Lebens- und Arbeitskonzept!

Genießen Sie den Komfort, direkt über Ihrem Geschäft wohnen zu können. Mehr Zeit für das Wesentliche – ohne lange Anfahrtswege! Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung zu vermieten und dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle zu schaffen.

## Aufteilung Wohn- und Geschäftsgebäude:

*Kellergeschoss (ca. 48,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche)*

Kellerfläche

*Erdgeschoss (ca. 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche)*

Vorraum, Stiegenhaus, Gastraum, Espressostüberl, Küche, WC-Anlagen, Kühlraum, Heizraum, Vorplatz, Spüle, Gang, Vorratsraum, 2 weitere Räume.

*1. Obergeschoss (ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche)*

Gastrum, Speiseraum, Halle, Gang, Abstellraum, Kegelbahnen, WC-Anlagen.

*2. Obergeschoss (ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche)*

Vorraum, 2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum.

*Dachgeschoss (ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche)*

Rohbau

Zur Liegenschaft gehört zudem ein *Nebengebäude*, das nach erfolgter Sanierung eine zusätzliche Nutzfläche von rund 200 m<sup>2</sup> bietet.

Die mitverkauften *Waldflächen* laden zu entspannten Ausflügen und Aktivitäten im Freien ein, perfekt für kleine Auszeiten vom Alltag.

## **Sonstiges:**

- Derzeit sind 3,764 Kanaleinheiten vorhanden.
- Strom-, Wasser- und Kanalanschluss erfolgt über die Gemeinde Bad Eisenkappel.
- In ca. 2 km Entfernung stehen zudem attraktive **Wald- und Ackerflächen zum Verkauf** – eine ideale Gelegenheit für Naturliebhaber, Landwirte oder Investoren, die das Potenzial dieser vielseitigen Region nutzen möchten.

## **Zur Lage:**

Sie befinden sich in Bad Eisenkappel – dem südlichsten Kurort Österreichs! In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Nahversorger wie ein Supermarkt, Arzt, Bildungszentrum, eine Bushaltestelle, Apotheke, etc.

Auch das Erlebnis Freibad und die Heiltherme Vivea sind definitiv einen Besuch wert!

Die umliegende Gegend eignet sich auch ausgezeichnet für sportliche Aktivitäten, wie Walken entlang des Kneipp-Wanderweges, Radfahren, Klettern und vieles mehr.

## **Entfernungen:**

- ~ 22 m Bushaltestelle
- ~ 39 m Raiffeisenbank
- ~ 60 m Post
- ~ 450 m Spar Zadruga
- ~ 300 m Arztpraxis
- ~ 500 m Schule
- ~ 1 km Heiltherme Vivea
- ~ 1,2 km Freibad
- ~ 2 km Zum Verkauf stehende Wald- und Ackerflächen
- ~ 9,6 km Obir Tropfsteinhöhle

~ 20,2 km St. Kanzian am Klopeiner See

~ 23,7 km Völkermarkt

~ 25,6 km Bleiburg

~ 37,2 km Klagenfurt am Wörthersee

Nebenkosten:

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