

## Teilrenoviertes Haus in Micheldorf



Haus

**Objektnummer: 3789\_448**

**Eine Immobilie von RE/MAX Complete**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9322 Micheldorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1970                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 194,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 308,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 13                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 4                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 244,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,85                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 158.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |
| 3.00 %                               |                                   |

## Ihr Ansprechpartner

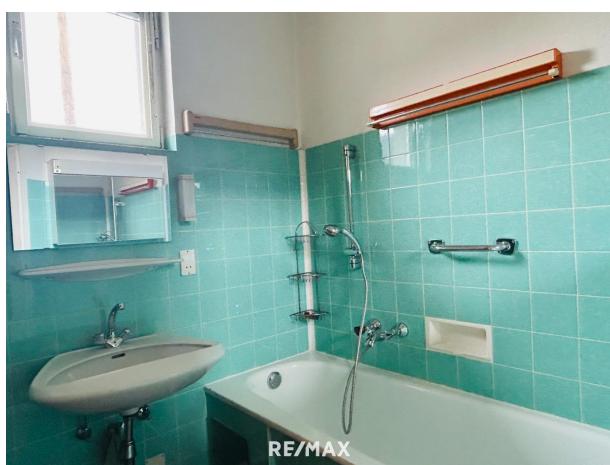


**Mag. Diana Andrea Fall**

RE/MAX Complete  
Landesstrasse 1  
9311 Überfeld







# Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Micheldorf unweit der Brauerei Hirt und des Flusslaufes der Metnitz.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Großfamilien als auch für Geschäftsinhaber oder Investoren, da ein separater zweiter Eingang auf der Rückseite des Hauses in zwei oder drei eigenständige Wohneinheiten ermöglicht.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und ist vollständig unterkellert, teilweise mit Erdböden. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Ein Teil des Dachbereichs ist noch roh und bietet weiteres Potenzial für die Erweiterung des Hauses.

Im Erdgeschoss liegt der Geschäftsbereich mit zwei miteinander verbundenen Räumen. Rechts vom kleineren Raum befinden sich zwei separate Toiletten, daneben ein kleines Zimmer, das als Personalraum genutzt werden kann. Zwei weitere Räume liegen gegenüber den Toiletten; einer ist zusätzlich vom Hauptgeschäft begehbar.

Im Obergeschoss befindet sich der Wohnbereich mit fünf Zimmern und einer Wohnküche mit Essbereich. Ein Badezimmer und ein separates WC sind vorhanden. Von der Wohnküche und zwei weiteren Zimmern gelangt man auf eine große Terrasse. Großzügige Flure verbinden die Räume.

Das Dachgeschoss umfasst vier Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine kleine Terrasse, die von zwei Zimmern zugänglich ist. Der Dachbereich ist teilweise ausgebaut und bietet weiteres Gestaltungspotenzial.

Kaminanschlüsse sind in allen Stockwerken vorhanden (außer dem Kamin der Ölheizung). Einige Zimmer sind mit eigenen Waschbecken ausgestattet.

## Raumaufteilung

### **Erdgeschoss – Geschäftsbereich**

- Haupteingang
- Geschäftsräume
- Zwei Toiletten
- 3 Zimmer
- Treppenhaus
- Terrasse im Halbstock

### **Obergeschoss**

- 5 Wohn-/Schlafzimmer
- 1 Wohnküche mit Essbereich

- Badezimmer
- Separates WC
- Terrasse

### **Dachgeschoss**

- 4 Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Terrasse

Das Haus verfügt über eine Ölheizung, die laut Eigentümer voll funktionsfähig ist. Im Jahr 2010 wurden Renovierungsarbeiten durchgeführt, bei denen das Dach saniert sowie die Außendämmung und der Verputz erneuert wurden.

Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, liegen aktuell keine Betriebskostenabrechnungen vor.

Die Immobilie bietet zusätzliches Potenzial für weitere Sanierungen, befindet sich jedoch in einem bezugsfertigen Zustand, sodass ein Einzug sofort möglich ist und weitere Arbeiten Schritt für Schritt umgesetzt werden können. Die getrennten Wohn- und Geschäftsbereiche, die großzügigen Flure sowie die mehreren Terrassen machen das Objekt insbesondere für Investoren interessant, die Wohnungen vermieten oder individuell gestalten möchten.

Profitieren Sie von den aktuellen Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen auf Landes? und Bundesebene. Gerne koordinieren wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater, damit Sie sich umfassend über die passenden Förderprogramme informieren können. Für dieses Objekt stehen in diesem Jahr Fördermittel von insgesamt bis zu ca. \*\*78.000 € zur Verfügung.

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit bestehenden Bebauungsrechten, die bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt sind – so ergibt sich ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für den Käufer. Die Liegenschaft verfügt über keine nutzbare Gartenfläche.

Die Immobilie liegt in Micheldorf in naturnaher Lage und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Umgebung. Gute Bus- und Zugverbindungen machen die Lage ideal für Pendler, Schüler und Familien. Die Bushaltestelle für beide Richtungen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist in der Nähe und bietet direkte Verbindungen nach Klagenfurt und Friesach.

Von Micheldorf aus sind St. Veit an der Glan etwa 20 Kilometer und Klagenfurt etwa 35 Kilometer mit dem Auto erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung stehen Supermärkte, Banken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung.

In der Umgebung laden die beeindruckende Burg Hochosterwitz, der idyllische Badeteich Micheldorf sowie zahlreiche Wander- und Radwege zu Ausflügen, Erholung und Aktivitäten in der Natur ein.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Immobilie?  
Wir arbeiten mit unabhängigen Finanzierungsanbietern zusammen und vermitteln Ihnen gerne unkompliziert passende Vorschläge.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir gegenüber dem Abgeber nachweispflichtig sind.  
Alle Angaben stammen vom Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

**Nebenkosten Kaufvertrag:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. MwSt.

Kosten für Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

1-3%Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 244.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.85

effizienz:

Klasse Faktor GesamtE

energieeffizienz: