

# **Großes Haus mit 2 Wohneinheiten und schönem Garten in ruhiger Lage in Neuhaus**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_891**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pudlach
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9155 Neuhaus
Baujahr:	ca. 1955
Wohnfläche:	229,80 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	76,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	315.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Freddy Reautschnig**

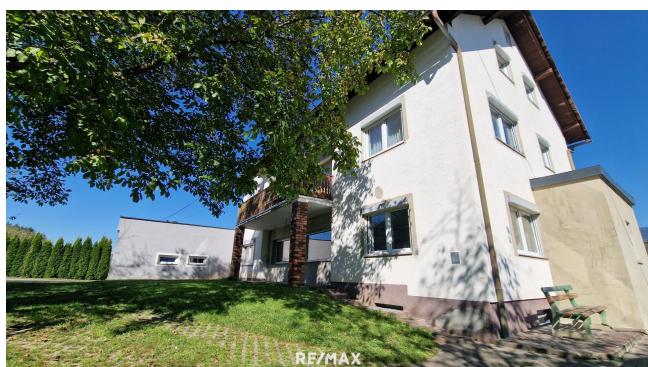
RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

H +43 664 38 48 430

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

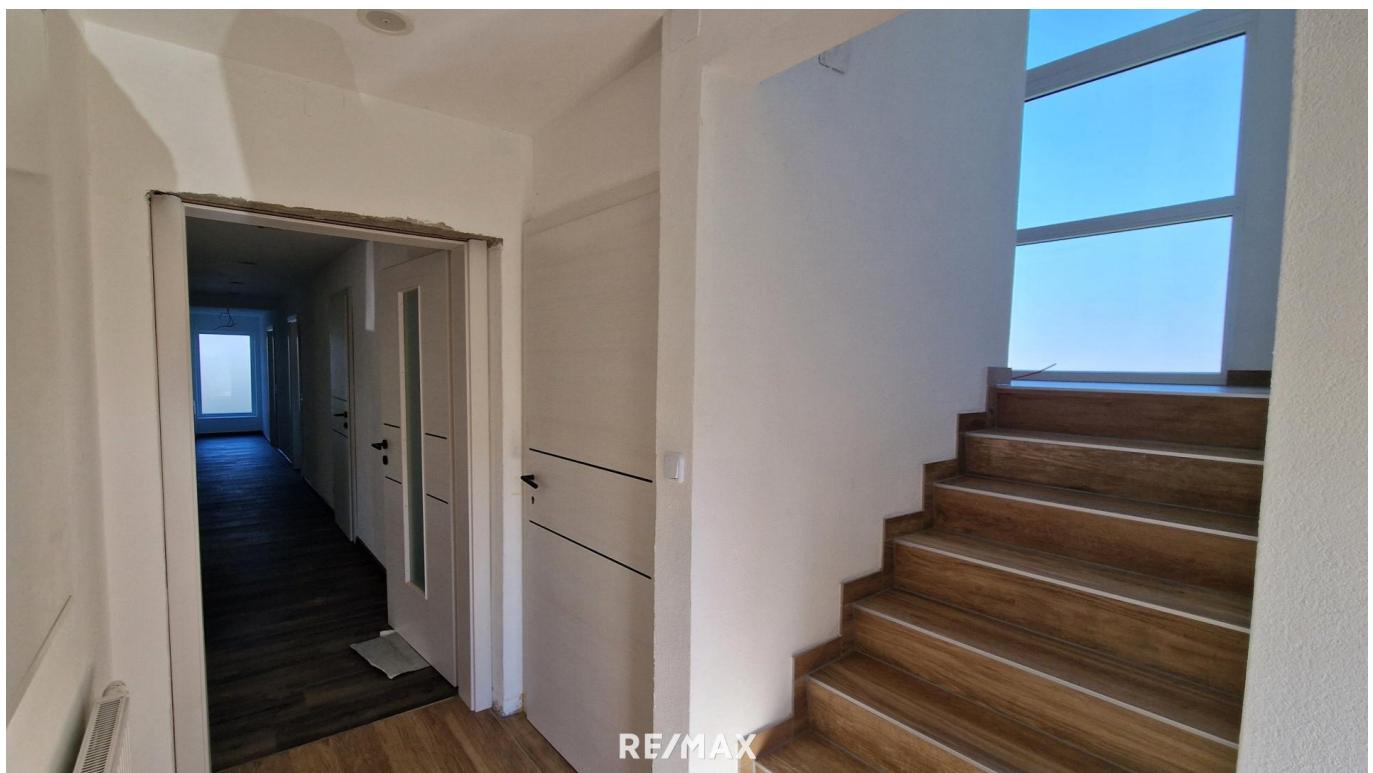


RE/MAX

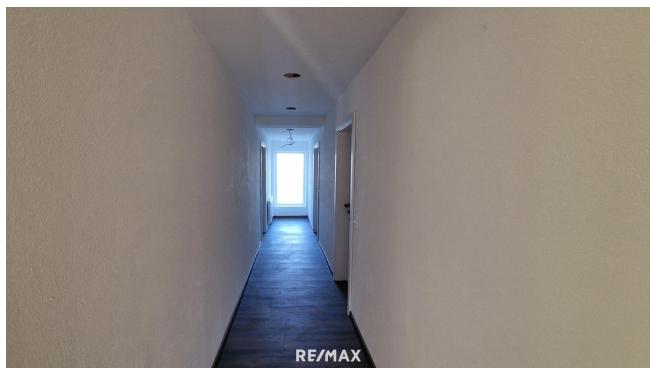


RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

## **Großes Haus mit 2 Wohneinheiten und schönem Garten in ruhiger Lage in Neuhaus**

Diese großzügige Immobilie befindet sich in Pudlach, in der Gemeinde Neuhaus im sonnigen Südkärnten in naturnaher Umgebung. Das Haus wurde ca. 1955 in Ziegelmassivbauweise errichtet und ca. 1977 erfolgte die Vergrößerung des bestehenden Wohnhauses. Bei dieser Liegenschaft erwartet Sie ein ca. 2.342 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit schönem, weitläufigem Garten und eine Wohnfläche mit ca. 229,80 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei getrennte Wohneinheiten verteilt.

Die Immobilie eröffnet ein besonderes Zuhause – ideal für Naturliebhaber, Familien und alle, die ein Haus mit viel Potenzial suchen: Ob zur Eigennutzung, Mehrgenerationen-Wohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder zur Vermietung von einer oder zwei Wohneinheiten.

Das Haus beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und seinem Potenzial zur individuellen Gestaltung. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über jeweils ca. 114,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Im Erdgeschoss wurden bereits Modernisierungen vorgenommen: Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich, sämtliche Fenster wurden im gesamten Haus erneuert. Das Badezimmer im Erdgeschoss kann nach persönlichem Geschmack fertiggestellt und gestaltet werden – hier können Sie Ihre eigenen Ideen einbringen.

Der Dachboden mit weiteren ca. 114,90 m<sup>2</sup>, ist bereits baulich vorbereitet und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial – nach Einholung einer behördlichen Genehmigung kann hier beispielsweise ein Atelier, ein Studio oder ein Hobbyraum entstehen.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Pelletheizung und einen gemütlichen Holzofen, wobei jede Etage separat regulierbar ist. Sämtliche Anschlüsse wie Wasser und Kanal sind vorhanden, die Abrechnung erfolgt über die Gemeinde.

Das großzügige Grundstück inmitten einer ruhigen, sonnigen Umgebung bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Schaffen Sie sich hier Ihre persönliche Wohnföhloase mit herrlichem Garten. Gartengeräte sind im Kaufpreis bereits enthalten, sodass Sie sofort mit der Gestaltung Ihres persönlichen Rückzugsortes im Freien beginnen können.

Trotz naturnaher Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Kindergarten und Volksschule befinden sich nur ca. 2-3 Kilometer entfernt in Neuhaus, ebenso sind Gemeindeamt und Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof in Bleiburg ist ca. 10 Kilometer entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung für Pendler. Die Region rund um Neuhaus lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ob Radfahren, Wandern, Spaziergänge entlang der Drau oder Ausflüge in die umliegenden Wälder und Berge.

Dieses Haus vereint Raum, Ruhe und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie viel Potenzial in dieser Immobilie steckt!

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit.

Die Immobilie wird momentan von einer Person bewohnt; die angegebenen Betriebskosten spiegeln den derzeitigen Verbrauch wider.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.