

## Traumlage über der Drau – Haus in Maria Elend



Ihr neues Haus

**Objektnummer: 3392\_886**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9182 Maria Elend
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Untermoser**

RE/MAX Idea  
Trattengasse 4  
9500 Villach





















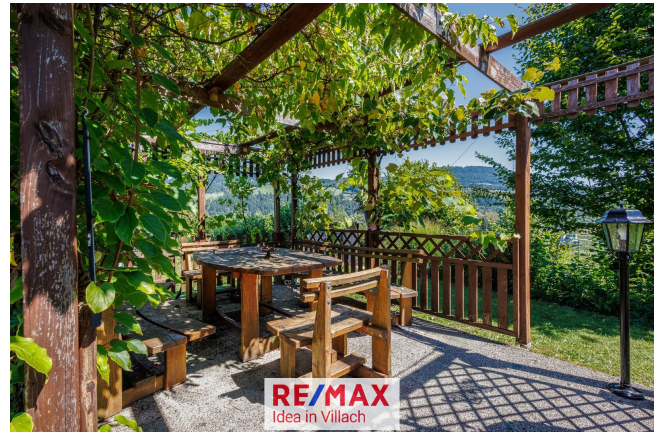






























## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Drau-Blick in Maria Elend

Dieser Bungalow mit rund 2.900 m<sup>2</sup> Garten bietet viel Platz für Familie, Hobbys und Erholung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und den Balkon – mit wunderschönem Blick über die Drau.

Das Haus wurde um 1977 erbaut, Fenster (3-fach verglast) und Böden wurden ca. 2013 erneuert. Außerdem wurde ein gemütlicher Kachelofen errichtet, der Ihnen den Wohnraum mühelos beheizt. Wer die Gemütlichkeit eines Kachelofens kennt, möchte nicht mehr darauf verzichten. Auf zwei Ebenen bietet Ihnen das Haus insgesamt vier Schlafzimmer, zwei Bäder, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, Vorratskammern, eine Küche, ein Büro sowie im Keller zusätzlich Partyraum, Werkstatt und Wirtschaftsraum. Im Garten warten ein Gartenhaus und ein kleiner Gemüsegarten.

Der Keller bietet zusätzliche Möglichkeiten: Aus Partyraum oder Werkstatt könnte mit wenig Aufwand eine Küche entstehen – so wäre eine eigene Wohnung mit separaten Eingang im Haus realisierbar.

Entfernungen - alle Angaben lt. Google Maps:

Villach: 25km  
Velden am Wörthersee: 11km  
Klagenfurt: 27km (Flughafen)  
Graz: 178km (Flughafen)  
Salzburg: 203km  
München: 334km  
Laibach: 92km (Stadt)  
Flughafen Laibach: 71km  
Tarvis: 54km  
Grado: 193km  
Venedig: 273km

Die genannten Betriebskosten setzen sich zusammen aus:

Kanal: € 25,40  
Grundsteuer: € 20,31  
Müll: € 13,30  
Wasser: € 24,50  
Rauchfangkehren: € 8,50

Energie & Heizung



Der Stromverbrauch kann nicht exakt angegeben werden, da das Haus bislang nicht ganzjährig bewohnt wurde und dieser naturgemäß vom jeweiligen Nutzer abhängt. Aufgrund der Lage in Dragositschach besteht jedoch ein sehr hohes Potenzial für die Errichtung einer Solaranlage. Ebenso ist der Einbau einer Zentralheizung mit überschaubarem Aufwand realisierbar.

Die Beheizung erfolgt derzeit überwiegend mit Holz. Auch hier ist der Verbrauch abhängig vom individuellen Nutzungsverhalten. Der aktuelle Eigentümer benötigt im Schnitt rund 5 bis 6 m<sup>3</sup> Holz pro Jahr.

Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.  
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeiten.

Hier klicken und Haus virtuell erleben

360° Rundgang exklusiv auf remax.at: [Exklusiv auf remax.at](#)

Hinweis gemäß Maklergesetz: Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 124.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.27

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: