

**Reichlich Platz für Familie und Beruf! Ihr zukünftiges  
Wohn- und Geschäftshaus in Pischeldorf**



Außenansicht Ost

**Objektnummer: 0015001120**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9064 Pischeldorf
Baujahr:	1957
Wohnfläche:	159,00 m²
Nutzfläche:	222,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 283,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,66
Kaufpreis:	250.000,00 €
Infos zu Preis:	

<p>Kaufpreis € 250.000,-- zzgl. 20% Ust.</p><p>Kaufpreis € 300.000,-- inkl. 20% Ust.</p>

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Rössler**

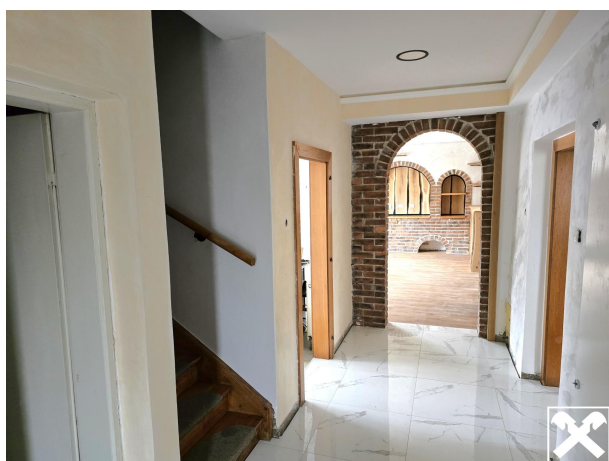
Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt  
Hauptplatz 12



























## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in Pischeldorf – einem Ortsteil der Marktgemeinde Magdalensberg in Kärnten.

Genießen Sie den Charme des ländlichen Lebens, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten: Klagenfurt, St. Veit an der Glan und St. Kanzian am Klopeiner See erreichen Sie in nur wenigen Autominuten. Dank der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle und des neuen Billamarktes bleiben Sie auch ohne Auto flexibel und versorgt.

Auch Ihre Freizeit kommt nicht zu kurz! Entspannen Sie im Gemeindebad am Pischeldorfer Teich oder spielen Sie eine Partie Tennis auf dem nur 120 m entfernten Tennisplatz. Für Ausflüge bieten sich der Wörthersee und der Klopeiner See an – beide schnell erreichbar.

Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Skigebiete zu sportlichen Aktivitäten und Naturerlebnissen ein.

Die Liegenschaft ist bequem über eine öffentliche Zufahrt erreichbar und verfügt über *ausreichend PKW-Frestellplätze* sowie über *2 Garagen* und ein *Carport*.

### Aufteilung des Gebäudes:

Das Objekt überzeugt durch seine Vielseitigkeit: Es eignet sich sowohl für *private Wohnzwecke als auch zur geschäftlichen Nutzung*. Somit genießen Sie maximale Flexibilität für Ihre individuellen Pläne!

*Kellergeschoss (ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche)*

Das Gebäude ist mit rund 19 m<sup>2</sup> Kellerfläche und einem Erdkeller von ca. 16 m<sup>2</sup> teilunterkellert.

*Erdgeschoss (ca. 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche)*

Zwei Hauseingänge führen ins Erdgeschoss, das Wohnflächen, zwei Garagen sowie weitere Nutzflächen umfasst.



- Wohnfläche: Vorraum, Küche, Zimmer/Geschäftsraum, weiteres Zimmer, Büro, Abstellraum, Lager, Bad mit Dusche und WC, separates WC.
- Nutzfläche: Wirtschaftsraum mit über 3 Meter Deckenhöhe, 2 Garagen, zzgl. der Wohnfläche.

*Obergeschoss (ca. 77 m² Wohnfläche)*

Vorraum, 3 Zimmer, Bad mit Wanne, separates WC.

*Dachgeschoss*

Dachboden

### **Beheizung:**

Etagenheizung Marke Windhager (6000-Liter-Tank)

### **Anschlüsse:**

Strom, Wasser, Kanal und Telefon.

### **Sonstiges:**

- Das Gebäude verfügt über Holz-Isolierglasfenster mit Rollläden.
- Die Liegenschaft wird bestandsfrei übergeben.

**Neugierig?** Dann kontaktieren Sie mich gerne für einen Besichtigungstermin!

### **Entfernungen:**

~ 30 m Billa und Bushaltestelle

~ 120 m Tennisplatz

~ 500m Gemeindebad Pischeldorf

~ 600 m Pischeldorfer Teich

~ 300 m Nah & Frisch

~ 350 m Café

~ 14,8 km Klagenfurt Zentrum

~ 15 km St. Veit an der Glan

~ 17 km St. Kanzian am Klopeiner See

~ 18 km Klopeiner See

~ 19,5 km Wörthersee

Nebenkosten:

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

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!