

## Mehrfamilien oder Apartmenthaus



Ansicht

**Objektnummer: 2697\_2316**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dI-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9161 Maria Rain
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Trattner**

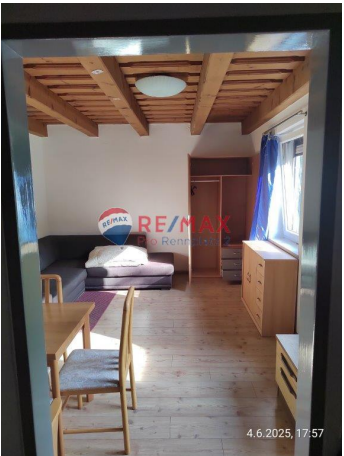
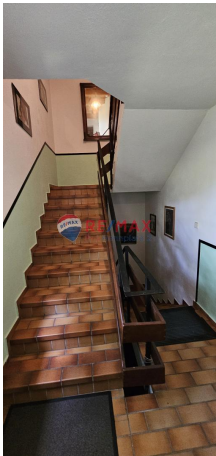
RE/MAX Pro dliic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 70714  
H +43 650 520 18 08

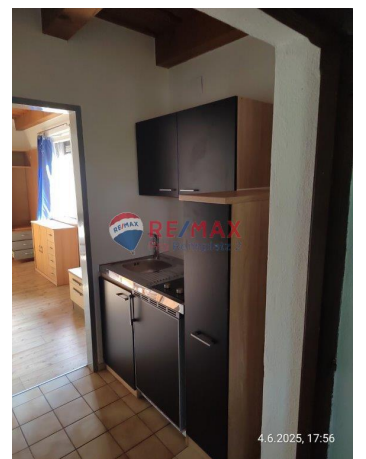














## Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Maria Rain, einer charmanten Gemeinde im Bundesland Kärnten, Österreich. Maria Rain liegt im Süden Kärntens, in der Nähe der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe.

Das Objekt wurde 1940 errichtet und in mehreren Phasen erweitert. 1986 wurde es aufgestockt und 1992 erfolgte ein Zubau. Die Wohnnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 3 Stockwerke.

### Keller:

Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert. Der Betonboden ist gefliest. Im Keller befindet sich auch die Fernwärmeheizung und ein Warmwasserspeicher mit 1000 Liter der im Sommer mit Solar beheizt wird, sowie ein 300 Liter Boiler, der über Fernwärme betrieben wird. Der Keller ist trocken und gut durchlüftet.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Wohneinheiten: Eine Garconniere mit Vorraum, Küche, Dusche/WC und Wohn-/Schlafraum, sowie 2 Zimmer mit Dusche und WC und einem Wintergartenzugang.

Im Erdgeschoss befinden sich auch 2 Garagen. Die Garagen, der Keller sowie der Treppenaufgang wurden 1986 errichtet. In diesem Bereich befindet sich auf die oben erwähnte Garconniere.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich eine schöne, zweigeschossige Maisonette Wohnung deren Obergeschoss sich das gesamte Dachgeschoss erstreckt. Im unteren Teil befinden sich ein WC, ein geräumiger Wohn- Essraum sowie eine Küche. Über eine Wendeltreppe gelangt man in den oberen Teil. Dieser ist loftartig gestaltet. Dort befinden sich ein Schlafraum, ein großer Aufenthaltsraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Es befinden sich auch noch 3 weitere, kleine Wohneinheiten im Obergeschoss. Eine größere mit Küche, Dusche/WC und Wohn-/Schlafraum sowie 2 Zimmer mit Dusche/WC. Diese 3 Einheiten haben Zugang zu einem Wintergarten, der nur durch Raumteiler getrennt ist.

Das Haus ist an der Nordseite mit 10 cm starken Dämmplatten isoliert und über diesen befinden sich Funderplatten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere aussagekräftige Unterlagen und freuen uns auf ein persönliches Beratungsgespräch.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 149.0



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

Klasse Heizw D

ärmebedarf:

Faktor Gesam1.49

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor C

Gesamtenergi

eeffizienz: