

Charmantes Wohnhaus mit Flair in Grafenstein bei Klagenfurt



Objektnummer: 507

Eine Immobilie von Dorfer Immobilienservice e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	26,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,75 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten: Grund- und Hausabgaben; Heizkosten + WW: Fernwärme

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Das schöne Wohnhaus wurde immer wieder saniert und erneuert und befindet sich in sehr gepflegten Zustand. So wurde um 2000 das Dach saniert, eine VWS-Fassade angebracht, die Fenster getauscht, teilweise die Verfließungen und Böden, Elektroinstallationen, Heizung (Fernwärme), etc. erneuert. Die Lage ist optimal - alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb von 1,5 km erreichbar (Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, Volksschule, Sportanlagen, uvm.), die Bushaltestelle ca. 350 m entfernt. Nach Süden und Westen ist die Aussicht unverbaubar und hier erstrecken sich Wiesen und Felder, die andere Seite bietet einen idyllischen Blick auf die Pfarrkirche.

Highlight des Hauses ist sicher der nach oben hin offene Wohn-/Eß-/Küchenbereich im Ober- bzw. Dachgeschoß mit seinen großen Fensterflächen (Faltdüren lassen sich ganz öffnen) und dem Holzdielenboden. Es gibt wohl kaum jemanden, der sich hier nicht wohl fühlt! Die Gartenterrasse nach Süden hin ist zur Gänze überdacht. Ein eigener Brunnen für Brauchwasser und eine Garage mit zusätzlichem Stauraum stehen zur Verfügung.

Fazit: ein kleines, feines Juwel nur 6 km außerhalb von Klagenfurt, das sowohl für Eigennutzung (z.B. Generationenhaus) als auch für einen Anleger (zwei eigene Eingänge) interessant sein dürfte.

Weitere Angebote finden Sie unter www.dorfer.immo, wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <4.000m
Post <6.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap