

**Charmantes Haus in erhöhter Lage mit Weitblick und Potenzial.**



**Objektnummer: 1072**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9062 Obergöriach      |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsanziert     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 212,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 212,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 212,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 650.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



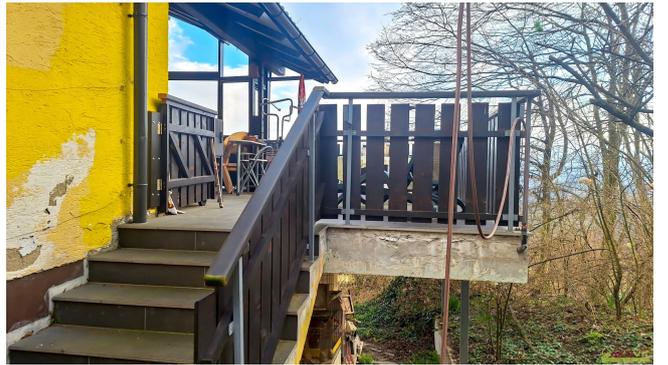
**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481



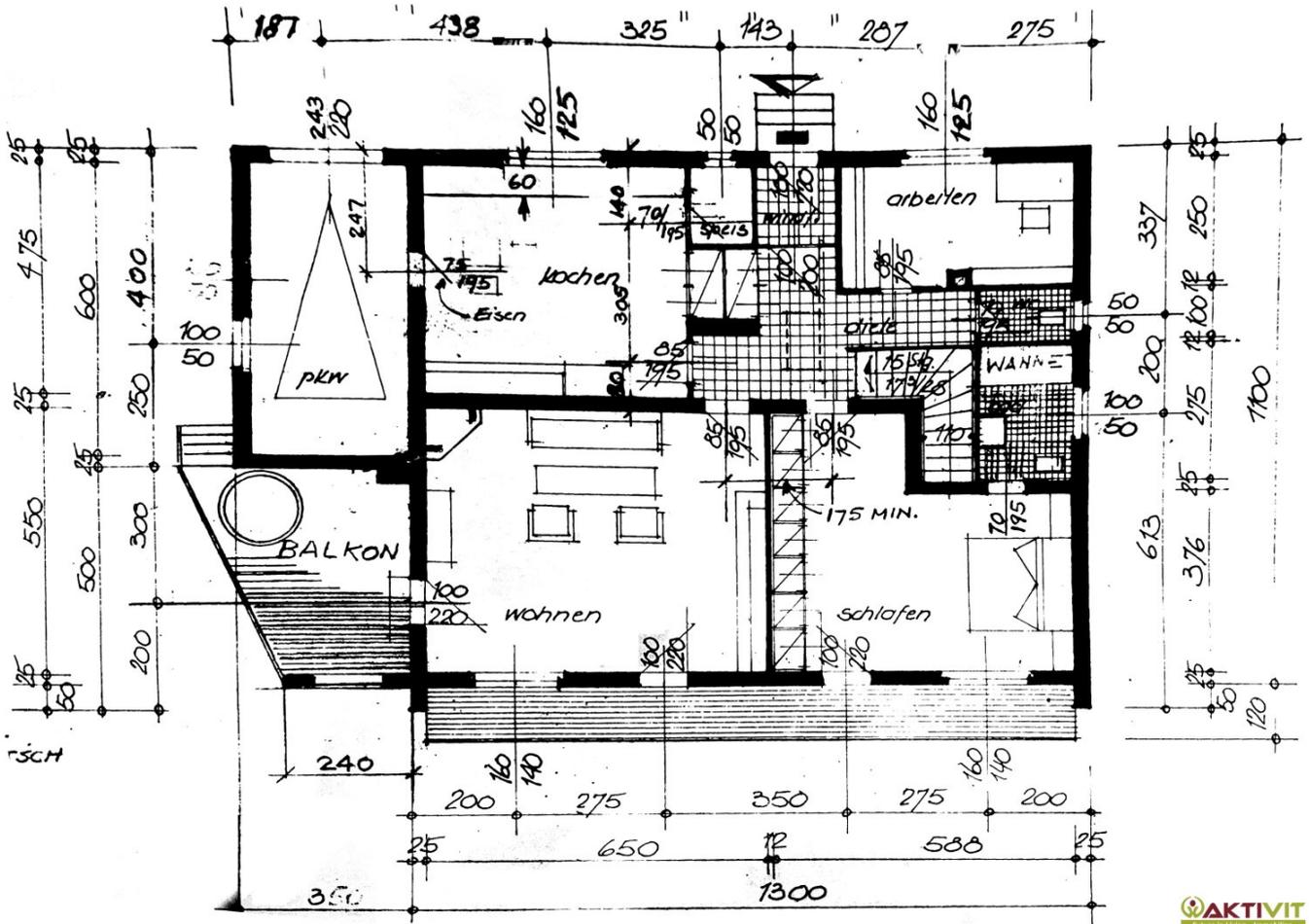


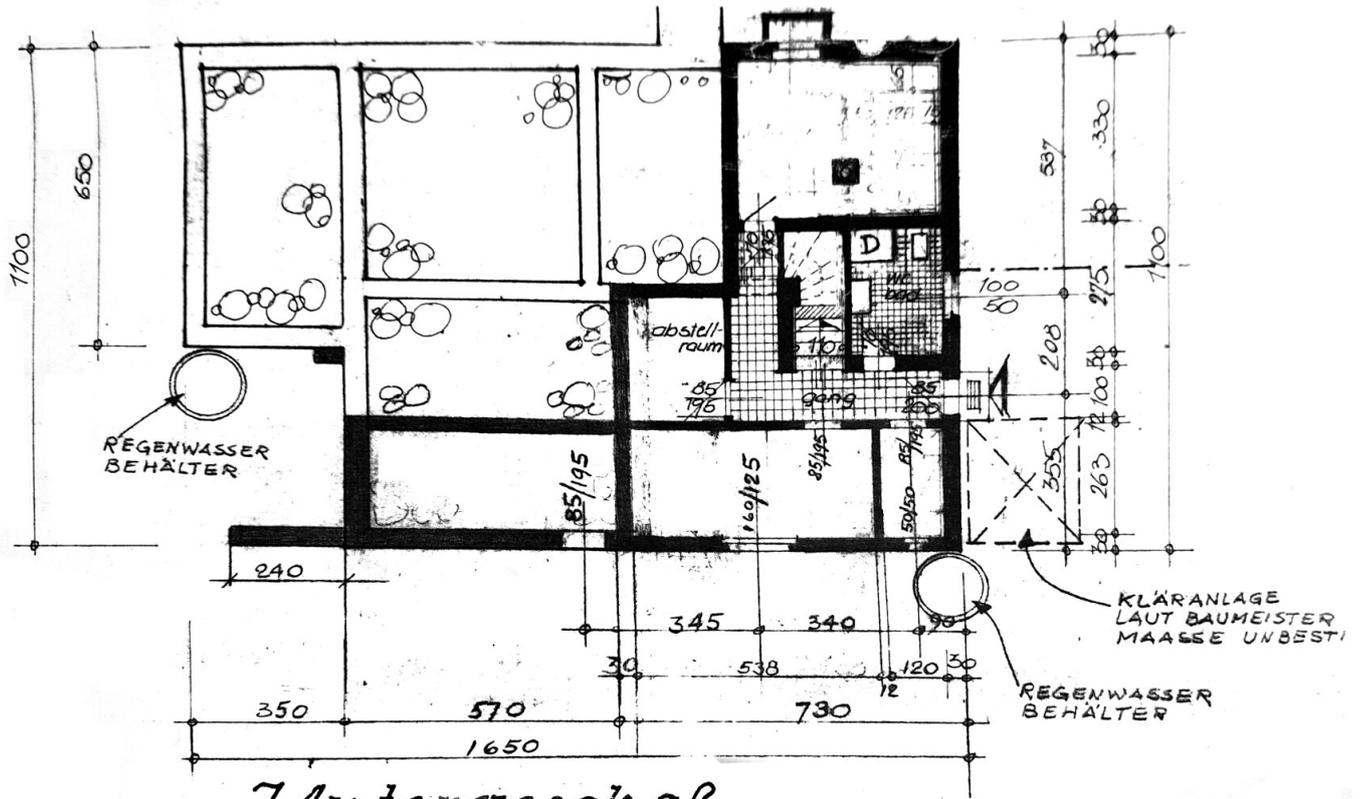












Untergeschoß

## Objektbeschreibung

In der Gemeinde Moosburg befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in erhöhter Lage mit schönem Ausblick ins Grüne.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Ebenen mit rund 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt auf einem ca. 1.721 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Punktwidmung im Bereich des Gebäudes.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Erhöhte Lage mit Fernblick in ruhiger Umgebung.
- Rund 17 km zur Landeshauptstadt Klagenfurt.
- Wohnfläche ca. 212 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer.
- Großzügige Garten- und Freiflächen.
- Carport, Garage und weitere Stellplätze vorhanden.
- Sofort verfügbar.

### **DAS HAUS.**

Das Gebäude umfasst zwei Etagen (Erdgeschoss und Untergeschoss) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup>. Es stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie drei separate WCs sorgen für Komfort.

Im Außenbereich lädt eine großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse zum Verweilen ein. Zusätzlich gibt es einen Balkon mit ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche. Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab.

Eine Garage, ein Carport und zusätzliche Stellplätze stehen direkt beim Haus zur Verfügung.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Einzelne Bereiche (z. B. Oberflächen oder technische Details) bieten Raum für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet und mit Fliesen- sowie Parkettböden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Pellets-Zentralheizung.

Im Kaufpreis enthalten sind die bestehende Einbauküche sowie die Badezimmerausstattung.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst ca. 1.721 m<sup>2</sup>, wobei sich die Punktwidmung auf den bebauten Bereich bezieht.

Die Liegenschaft ist erschlossen und verfügt über eine Zufahrt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und**

## **exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap