

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Balkon und
direktem Blick auf den Ossiacher See - Nähe Sattendorf /
Bodensdorf**



Objektnummer: 1160

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9520 Sattendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,55 m ²
Nutzfläche:	139,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	776,00 m ²
Kaufpreis:	199.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien



































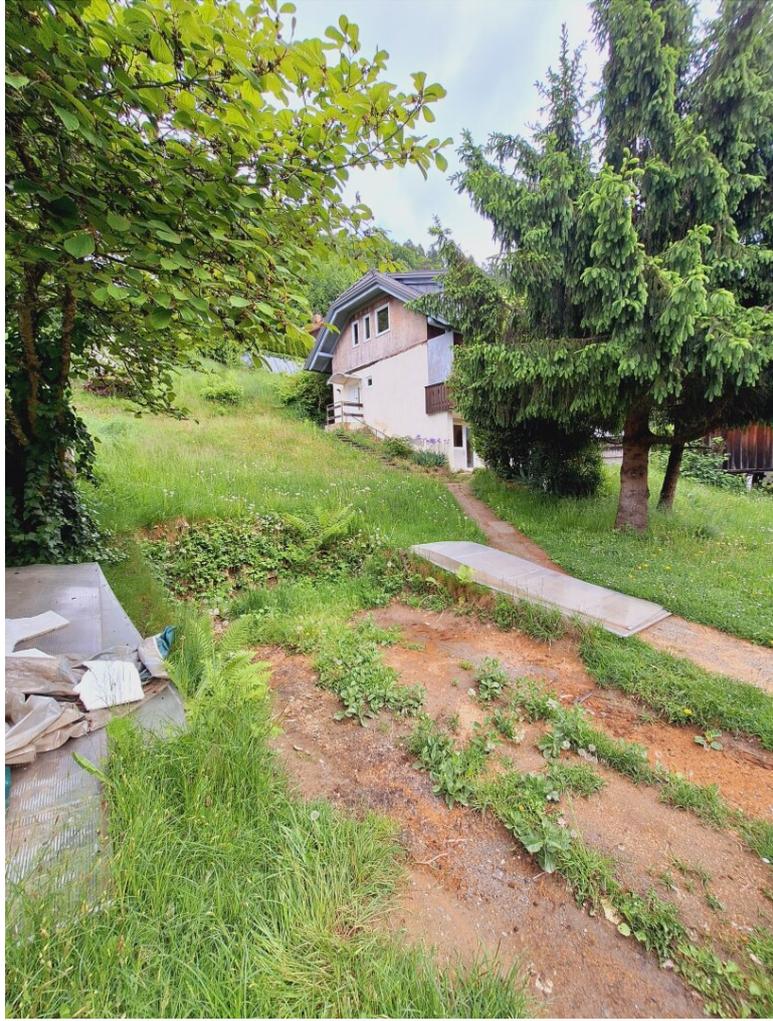




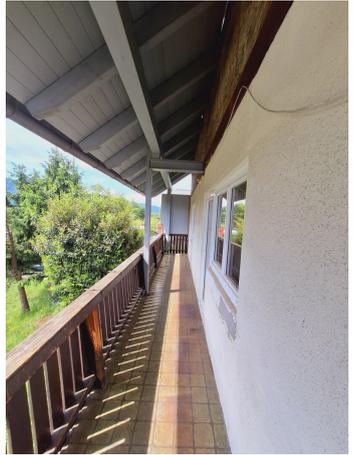




















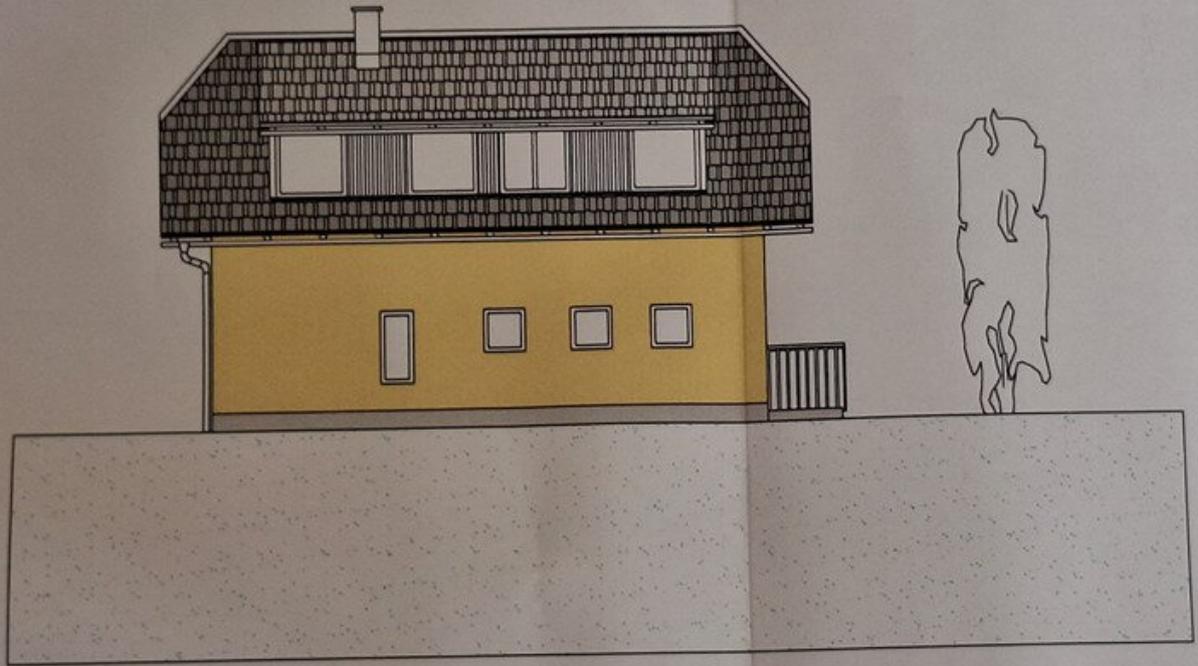




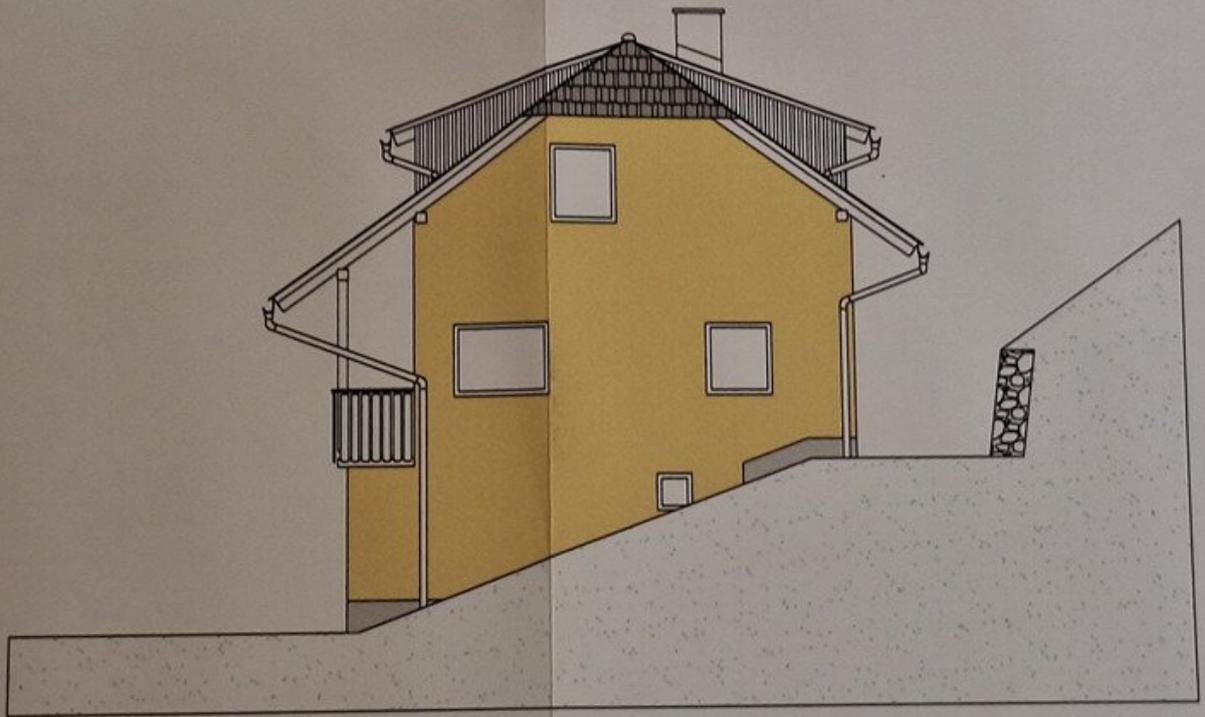




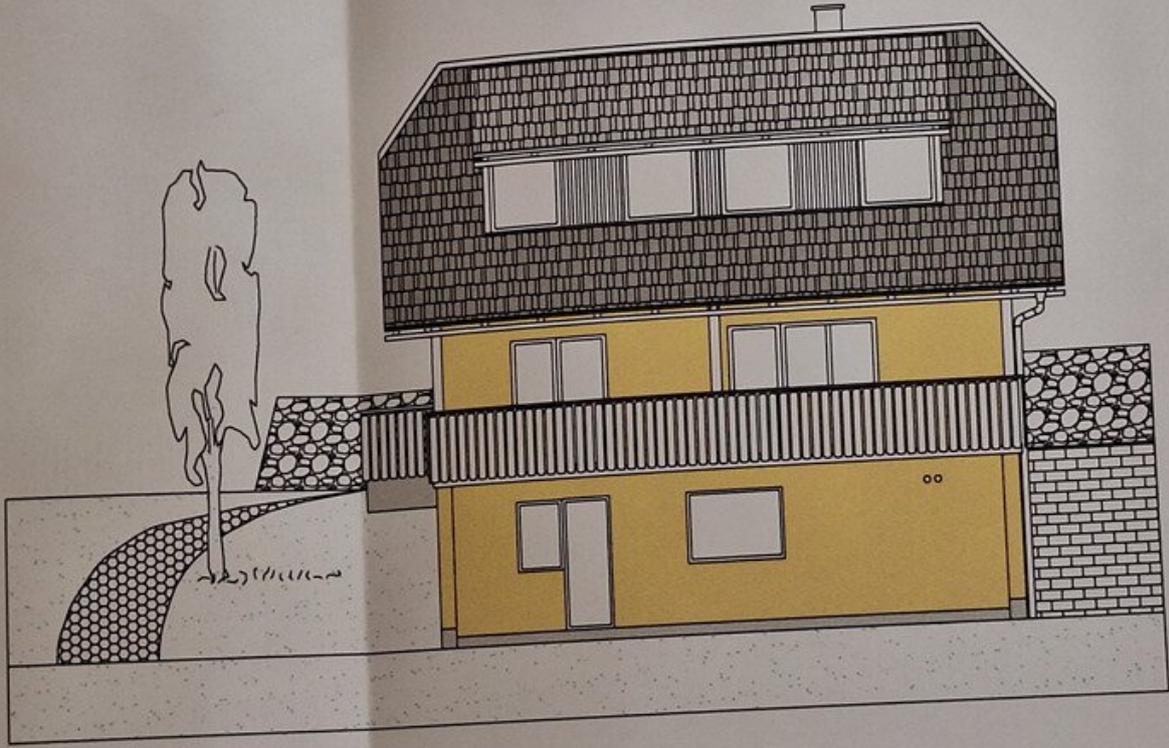




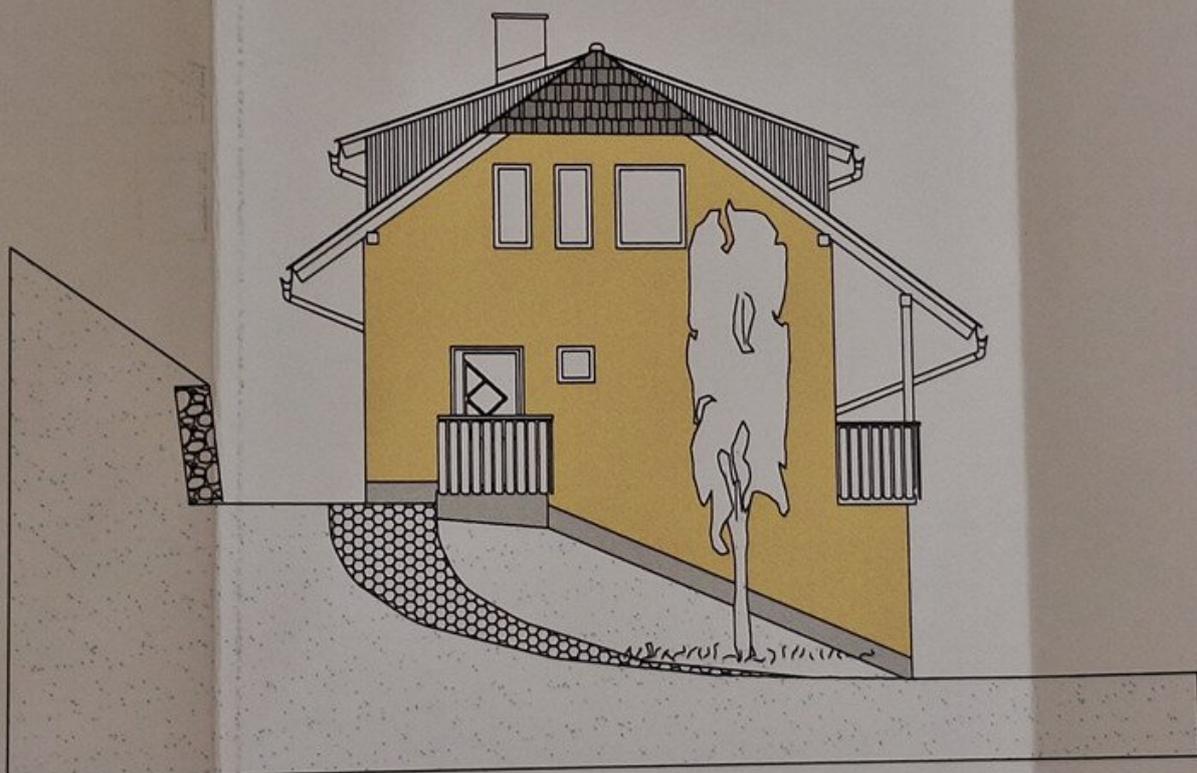
Ansicht NORD



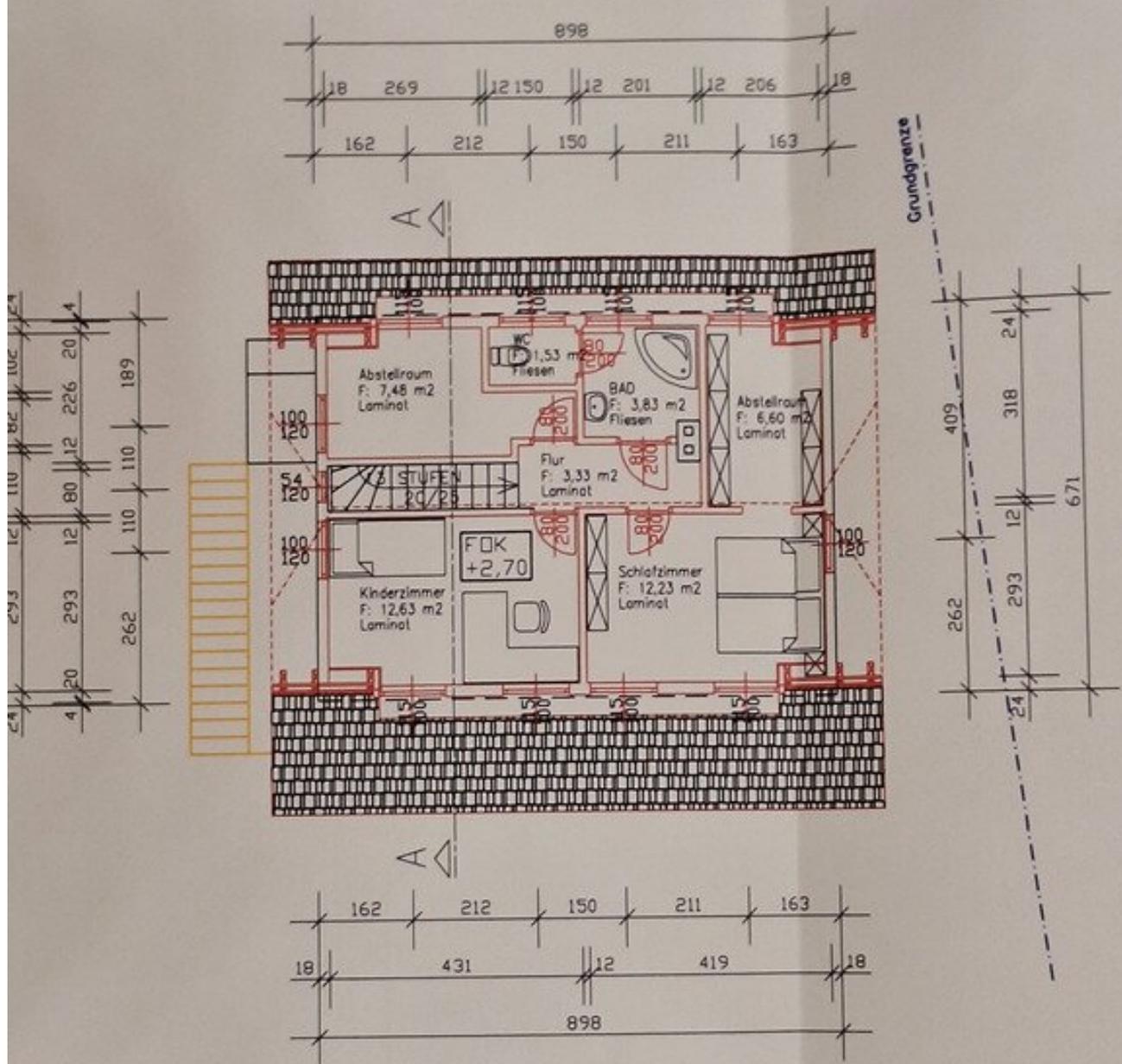
Ansicht OST



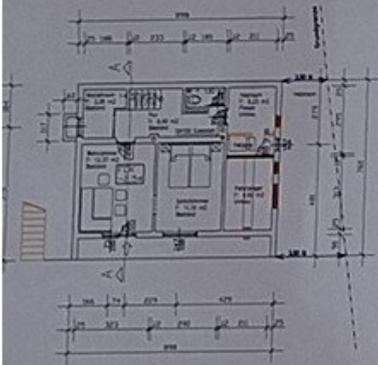
Ansicht SÜD



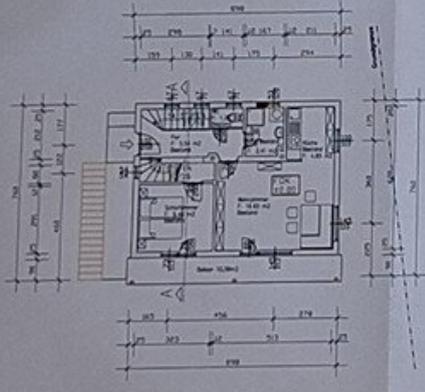
Ansicht WEST



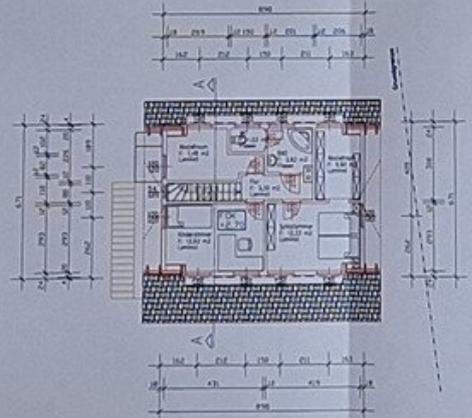
DACHGESCHOSS



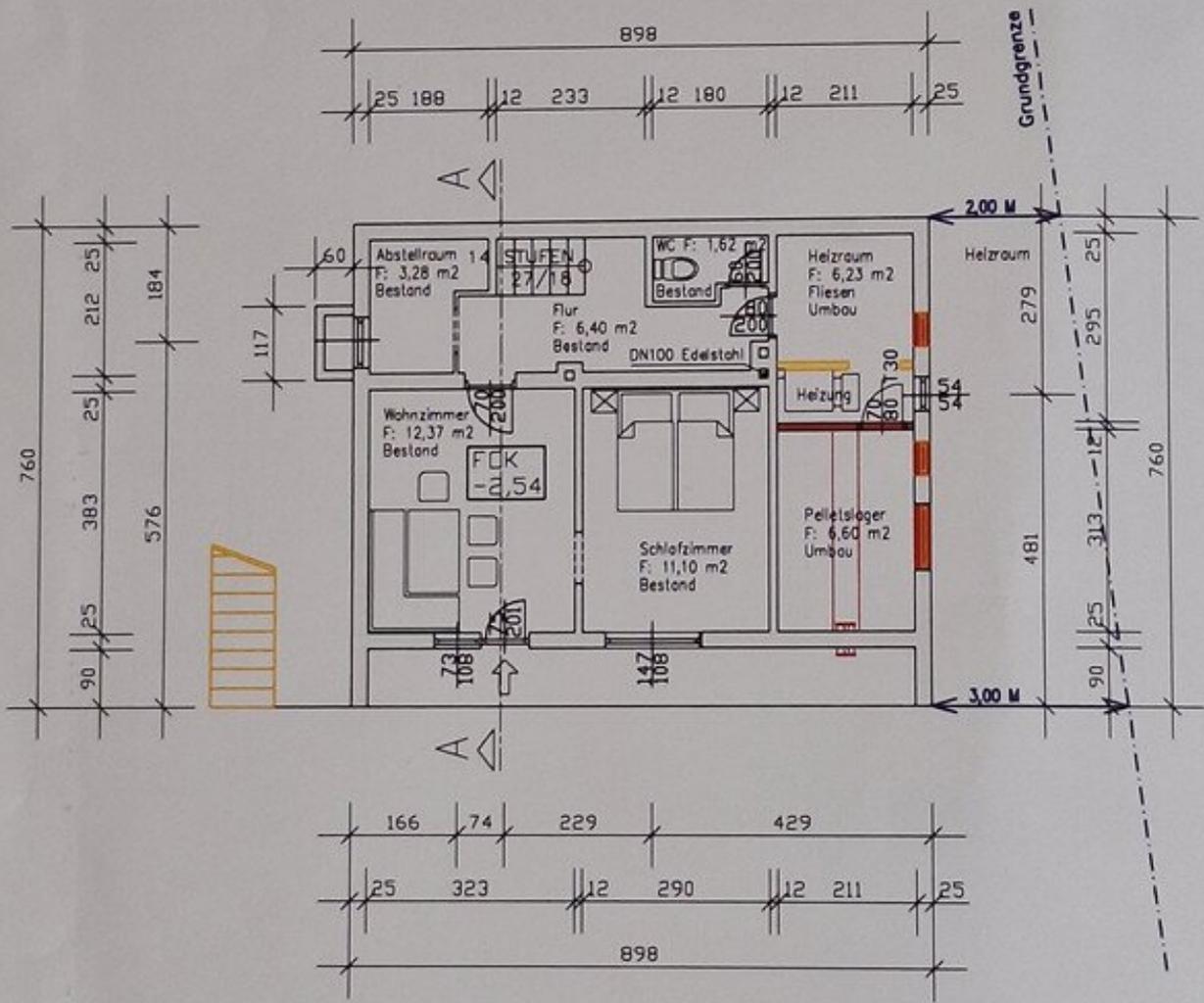
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

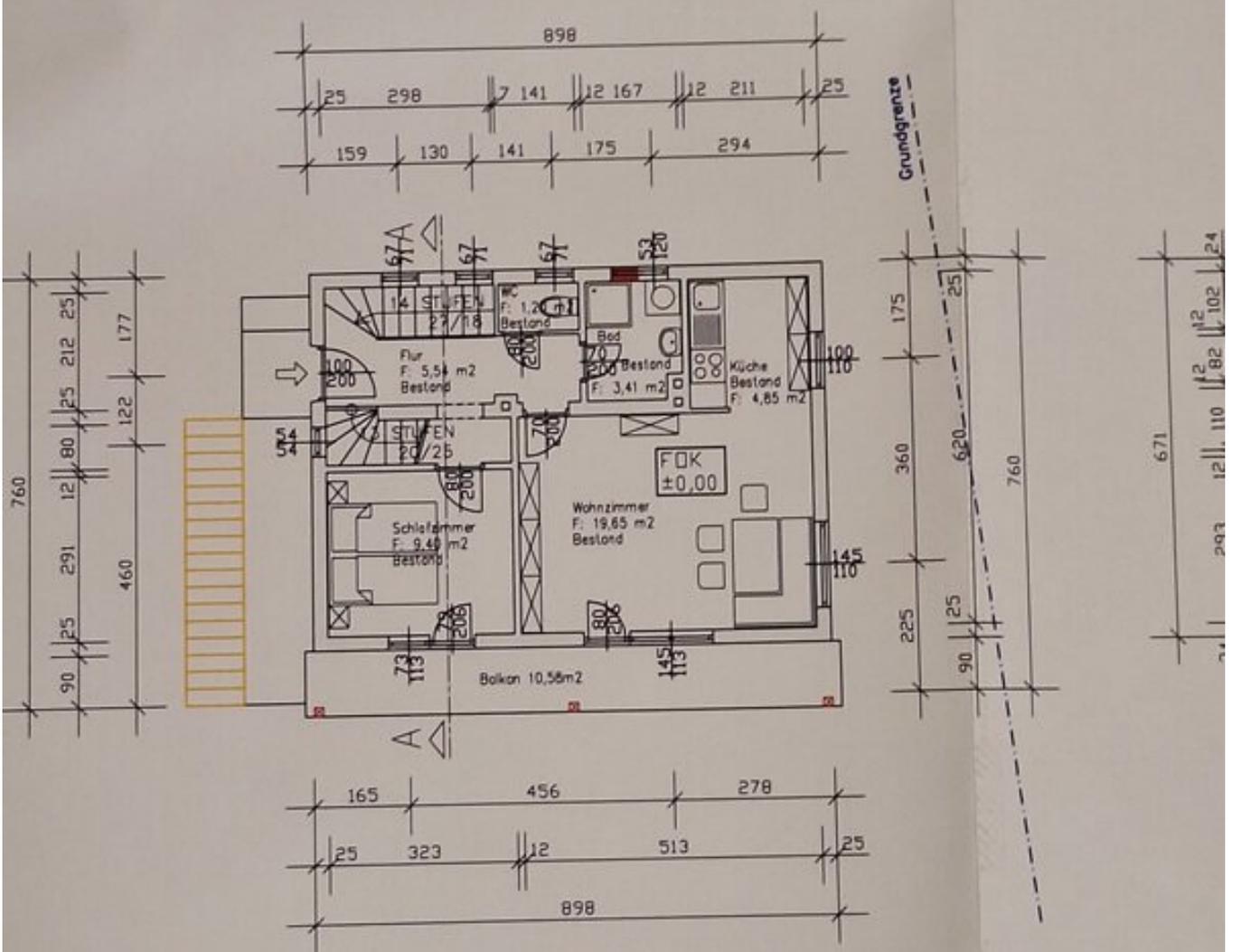


ERDGESCHOSS



RENZE

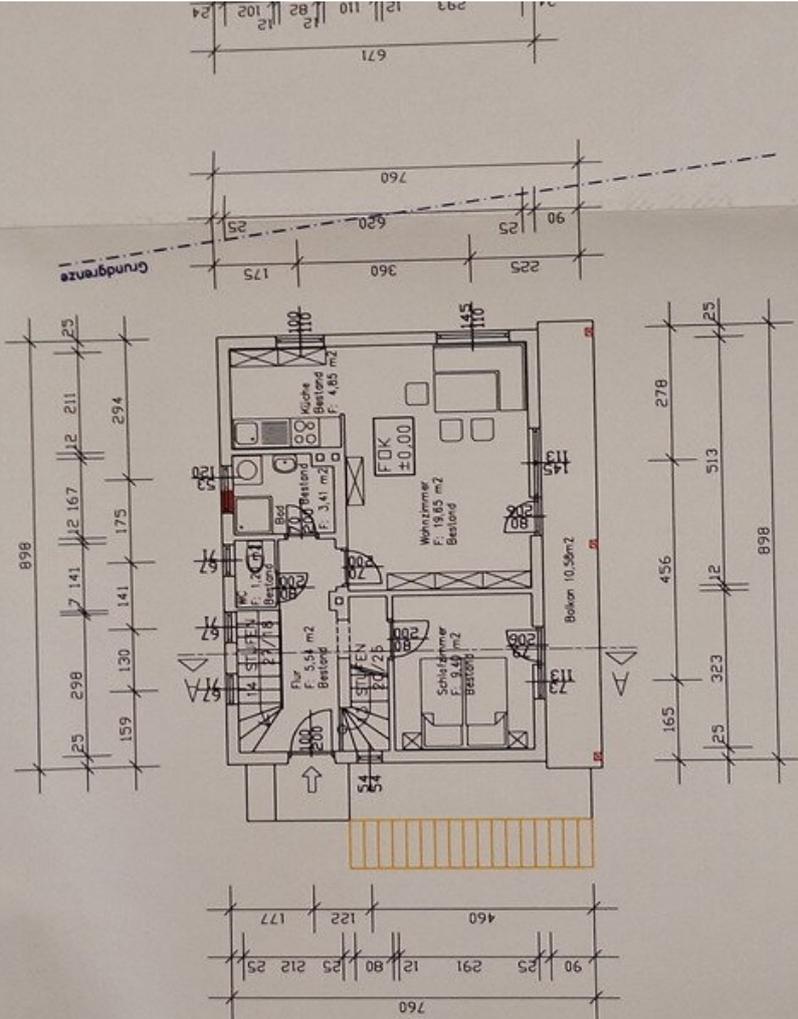
RELATIVE HÖHENANGABE
HÖHENFIXPUNKT ANGENOMMEN OK EG-FUSSBODEN BESTAND = ± 0.0



OBERGESCHOSS

RENZE

RELATIVE HÖHENANGABE
HÖHENFIXPUNKT ANGENOMMEN OK EG-FUSSBODEN BESTAND = ± 0.00



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Balkon und mit direktem Blick auf den Ossiacher See - Nähe Sattendorf / Bodensdorf

Zum exklusiven **Verkauf** gelangt eine ca. **835m² große Liegenschaft**, bebaut mit einem **sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus, mit Blick auf den Ossiacher See - Nähe Sattendorf / Bodensdorf.**

Dieses Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 126,55m² bzw. eine Nutzfläche von ca. 139,28m² und gliedert sich in ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss und wurde ca. im Jahr 1969 erbaut, später erweitert, umgebaut jedoch nicht fertig ausgebaut / saniert.

Auf der Liegenschaft befindet sich auch ein **baufälliger Holzschuppen mit Blick in Richtung See.**

Das **kausale Objekt eignet sich für die Sanierung** bzw. kann auch ein **Abbruch und Neubau** überlegt werden.

Eckdaten:

- **Grundfläche ca. 835m²**
- **davon lt. GB-Auszug 776m² Gärten und 59m² Baufläche**
- **Wohnfläche: ca.126,55m² (Plan-Soll-/Ist-Zustand wurden nicht überprüft.)**
- **Nutzfläche: ca. 139,28m²**
- **Vorgarten mit Stellplatz für ca. 2 PKWs**
- **Zugänge: 2 - sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss können direkt vom Garten aus betreten werden**
- **Zimmer: derzeit 4 + DG roh (prospektiv 2-3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum)**

- **Garten: teils eben, teils Hang**
- **Widmung: Bauland Kurgebiet** (siehe KAGIS, FWP)
- **Betriebskosten:** Grundsteuer: ca. € 75.- netto zuzüglich 20% Ust. pro Quartal sowie Kanalbereitstellungsgebühr: € 55.- netto zuzüglich 20% Ust., bzw. verbrauchsabhängig

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ7CJ>

Raumaufteilung und Ausstattung:

EG:

- Zugang vom Garten aus
- Vorraum
- Aufgang Obergeschoss (Betontreppe)
- Zimmer (Seeorientierung) - Ausgang auf eine Gartenterrasse
- Zimmer (Seeorientierung) -- Ausgang auf eine Gartenterrasse
- WC ev. möglich
- Sicherungskasten (neuwertig)
- Pellet-Lagerraum
- Heizraum (Fröling P2, Puffer, etc.)

OG:

- Haupteingang vom Garten aus
- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche und Waschtisch
- Zimmer mit Balkonzugang (Seeorientierung)
- Wohnzimmer mit angeschlossener Küche (Seeorientierung) und Balkonzugang
- Küche - Anschlüsse tw. vorhanden, keine Möblierung
- umlaufender Balkon
- Abgang EG (Betontreppe)
- Aufgang DG (Holztreppe)

DG:

- Rohbau (!)
- geplant lt. Einreichung: Zimmer 1, Zimmer 2, Vorraum, 2 Abstellräume

Ausstattung:

- **erheblich sanierungsbedürftiges Objekt**, ev. Abriss und Neubau
- **Kunststofffenster neuwertig**
- **Pelletheizung**
- **Holzschuppen**
- **Stellplatz**
- **Zugang: direkte Lage an der Ossiacher See Straße**
- **Seeblick**
- **Das Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).
- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum kausalen Objekt** (Bauakt - dieser wurde ausgehoben, GB-Auszug, Tagebuchzahlen GB, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, Widmungsunterlagen KAGIS, etc.).
- **Das Objekt ist sehr gut über die Autobahn A2 bzw. A10 erreichbar**
- **individuelle Anbindung: Villach ist in ca. 15 Minuten, die Landeshauptstadt Klagenfurt in ca. 40 Minuten erreichbar**
- **öffentliche Anbindung: Bus**

- gute Infrastruktur (Spar, Billa, Bäder, Apotheke, etc. gut erreichbar)
- bestes Erholungs- und Freizeitangebot
- **Energieausweis liegt noch nicht vor!**
- **Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!**
- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.
- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers oder einer Behörde beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.
- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.
- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.
- Änderungen vorbehalten.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu

diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap