

Modernisiertes Haus mit Garten und Nebengebäude



Objektnummer: 6566/1691

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6500 Landeck
Baujahr:	1949
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	185,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 268,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	599.000,00 €
Infos zu Preis:	

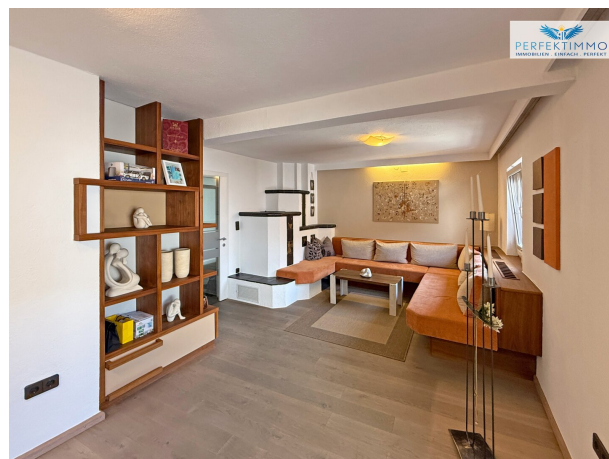
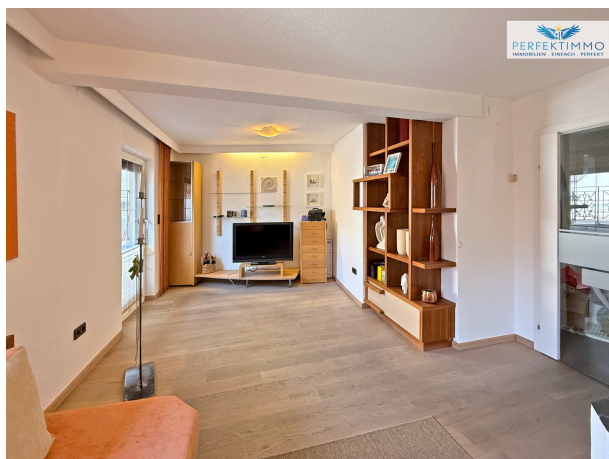
Betriebskosten in Abklärung

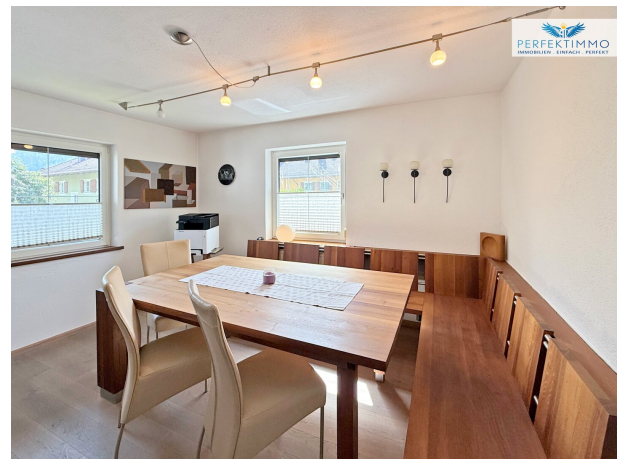
Ihr Ansprechpartner

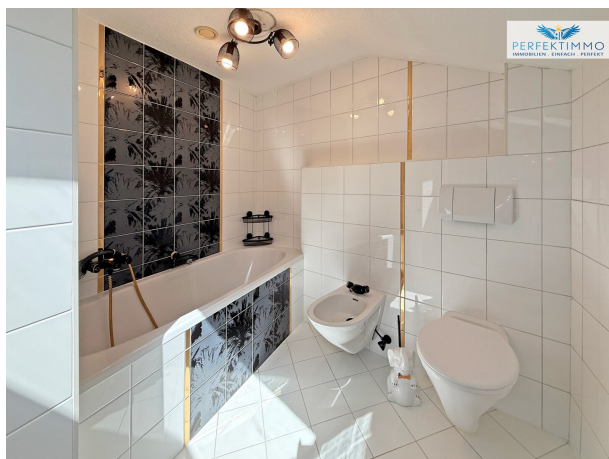


Mag.iur. Johannes Breuss

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten













PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Johannes Breuss
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

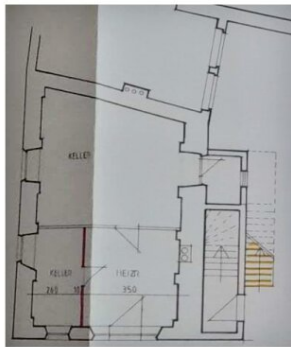
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

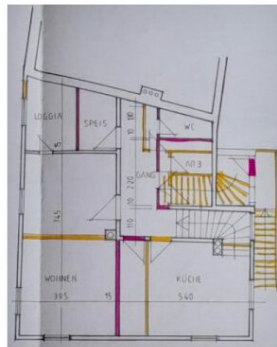
EINFAMILIENHAUS PERJEN

3 Etagen | 5-Zimmer-Objekt mit Dachterrasse, Garten u. Nebengebäude (3 Garagen mit Keller u. Dachboden)



Erdgeschoss

gr. Keller - ausbaubar als Büro
kl. Keller = Waschküche
Heizraum = Technikraum



1. Obergeschoss

Gang
Küche
Wohnzimmer mit Dachterrassenzugang
Esszimmer (mit Zugang ins DG)
Gäste-WC
Speisekammer
Garderobe



Dachgeschoss

Gang
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer
gr. Badezimmer

Grundstück



Hinweis: Plan weicht nach Umbau ab. Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Familienraum im Kerngebiet von Landeck-Perjen

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet aktuell ca. 160 m² Wohnfläche und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – besonders für Familien mit Platzbedarf. Das Erdgeschoss umfasst den Technikraum und die Waschküche sowie einen Raum, der sich ideal als Büro oder Atelier eignet. Mit rund 25 m² kann dieser Bereich einfach adaptiert und als zusätzliche Fläche genutzt werden, wodurch sich insgesamt etwa 185 m² Nutzfläche im Haus ergeben.

Im Obergeschoss befinden sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse, ein Gäste-WC, eine Speisekammer, die Küche und der Essbereich mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein großes, helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet. Fliegengitter und Rollos sind an fast allen Fenstern der oberen Geschosse vorhanden.

Besonders attraktiv für Familien: der ostseitige Garten mit Morgensonne und die südlich ausgerichtete Dachterrasse zwischen Haus und Garagen – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die drei großzügigen Garagen sind Teil eines separaten Gebäudes, das zur Gänze unterkellert ist. Eine bereits vorbereitete westseitige Erweiterung des Grundstücks erlaubt sogar den Aufbau einer weiteren Wohneinheit mit ca. 80 m² und der Dachboden über den Garagen lässt sich als praktischer Stauraum von der Dachterrasse aus nutzen!

Beheizt wird das Haus mit Öl und Holz – inklusive zweier Kachelöfen. Die Ausstattung umfasst Holzböden, Fliesen in Bad und WC sowie eine funktionale Einbauküche. Das voll möblierte Haus (Baujahr 1949, letzte Sanierung 1995) ist ab 01.01.2026 bezugsfrei.

LAGEBESCHREIBUNG:

Diese Liegenschaft in Landeck-Perjen bietet eine ruhig-sonnige Wohnlage mit freiem Blick auf Berge wie den Venet, umgeben von Feldern und hochwertiger Bebauung. Die Infrastruktur ist exzellent: Geschäfte, Schulen, Verkehrsverbindungen (Bahnhof, Autobahn) sowie öffentliche Einrichtungen sind in nächster Nähe. Für Freizeitfans eröffnet sich ein breites Spektrum an Aktivitäten – von Wandern und Radfahren bis hin zu Bergsteigen, Naturerlebnis und Kultur in unmittelbarer Reichweite.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: 421 m²

Bebauung: Einfamilienhaus samt Nebengebäude (3 Garagen mit Keller und Dachboden)

Baujahr: 1949 Haus | 1963 Nebengebäude

Letzte Sanierung: 1995

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 160 m² | erweiterbar

Zustand: modernisiert

Ausstattung: voll möbliert (sofern gewünscht)

Böden: Holz, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Zusatzheizung: 2 Kachelöfen | Holz

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 268,8 kWh/m²a (Klasse G) | fGEE = 2,52 (Klasse E), gültig bis 24.01.2034

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Parkplatz: 3 Garagen, 3-4 weitere Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: ab 01.01.2026

Kaufpreis: € 599.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: j.breuss@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8% zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1% *Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap