

**NEUER PREIS! Charmantes Altbaujuwel in idyllischer Lage - perfekt für kreative Köpfe und naturverbundene Aussteiger!**



**Objektnummer: 1659**

**Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Maria Saal
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,56
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,00 €
<b>Heizkosten:</b>	258,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Kodym**

IGEL Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus aus der Jahrhundertwende (1907) in Pörschach am Berg bei Maria Saal überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Umgebung. Mit seinen dicken Außenwänden, einer Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> und drei gemütlichen Zimmern bietet es viel Raum für individuelle und kreative Entfaltung.

Im teilweise neu gestalteten Haus wurden Elektrik, Wasserleitungen, Böden und Kamin bereits erneuert. Einige Details sind noch zum Fertigstellen.

Das charmante Kleinod wird mit einer Infrarotheizung und Holzöfen beheizt, die eine heimelige Wärme und Gemütlichkeit verbreiten.

Ein bunt angelegter Garten und verschiedene alte Obstbäume sind im Sommer ein willkommener Platz zum Verweilen.

Das individuell gestaltete Haus ist von Klagenfurt mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen und eine nahegelegene Busverbindung ist wenige Schritte vom Haus entfernt. Der Parkplatz für ihren Wagen befindet sich vor der Haustür und die Straße, die sich unmittelbar vor dem Haus befindet, wird nur selten von Anrainern benützt.

Ob als kreatives Refugium für Künstler oder als Rückzugsort für Aussteiger - dieses Haus bietet ihnen die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <6.000m

Post <6.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap