

## Großzügiges Haus mit 2 Wohneinheiten in Greifenburg



Frontansicht

**Objektnummer: 6391/47**

**Eine Immobilie von ITP Immo-Treuhand-Partner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9761 Greifenburg
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Mandler**

ITP Immo-Treuhand-Partner  
Dellach 108  
9772 Dellach im Drautal

T +43 650 765 99 08

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

## Ideale Gelegenheit mit viel Platz für die Familie

Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht!

Zum Verkauf steht eine laufend gepflegte und ausgebaut Liegenschaft in Greifenburg mit einem Grundstücksmaß von 255m<sup>2</sup> und dem darauf liegenden Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 355m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup>.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen wobei in den oberen beiden Etagen 2 getrennte Wohneinheiten liegen. Im Erdgeschoss findet sich die Garage, Heizraum sowie Abstellräume.

## Das Haus:

Das Gemäuer blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Die Ursprünge liegen in der Nutzung als Wirtschaftsgebäude, auf dessen Fundamenten das heutige Bauwerk ruht.

Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss wurden ca. 1963 auf den Fundamenten des ursprünglichen Wirtschaftsgebäude errichtet.

Anfang der 1970er Jahre wurde mit der Aufstockung des 2. Obergeschoss der nächste Bauabschnitt durchgeführt.

In den frühen 1980er Jahren wurde das Haus ein weiteres mal erweitert. Dabei wurde ein außenliegendes Treppenhaus angebaut um weitere Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu erhalten. Dies erforderte die damalige Nutzung des Erdgeschoss als Friseursalon, welche auch an der Fassadengestaltung im Erdgeschoss sichtbar ist.

Die Aufteilung der Flächen sind wie folgt:

Erdgeschoss Nutzfläche ca. 120m<sup>2</sup>:

- Garage

- Heiz- und Tankraum
- 3 Abstellräume
- WC
- Flur

1. Obergeschoss Nutzfläche ca. 121m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 85m<sup>2</sup>:

- Vorraum im Treppenhaus mit Abstellraum
- Flur im Wohnbereich
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Kabinett
- Bad/WC
- Balkon

2. Obergeschoss Nutzfläche ca. 115 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 87m<sup>2</sup>:

- Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Bad/WC
- Abstellraum

- Balkon

### **Zustand und Ausstattung:**

Das Haus wurde auch außerhalb der einzelnen, größeren Bauabschnitte laufend instandgehalten und immer wieder teilsaniert. Daher ist es technisch in gutem Zustand.

- Heizung – Öl-Zentralheizung – Ölbrenner erneuert 2020
- Fenster – Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Verglasung inkl. Rollläden
- Dacheindeckung – Blech, Beschichtung saniert
- Fassade – Rauputz ungedämmt
- Je Wohneinheit ein Badezimmer mit Badewanne und WC
- Böden – Parkett, Fliesen, Laminat

Ein Energieausweis befindet sich zur Zeit in Ausarbeitung.

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtum und Eingabefehler vorbehalten. Die angegebenen Maße verstehen sich als Circa-Maße. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Die Grundrissvisualisierungen sollen einen Eindruck der Raumaufteilung vermitteln. Die dargestellte Möblierung entspricht nicht dem IST-Zustand.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.