

## **Ruhiges Mehrfamilienhaus mit knapp 1 Hektar Grund!**



Außenansicht - Kompagnon Immobilien

**Objektnummer: 5156/11408**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8072 Sankt Ulrich am Waasen
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	317,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	9.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



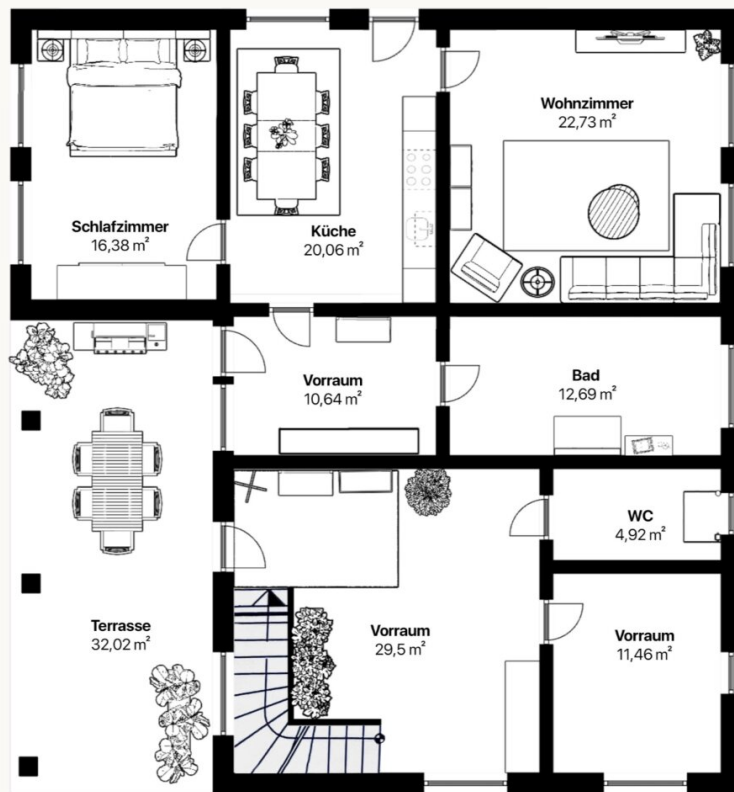
**BSc Dániel Egyed**

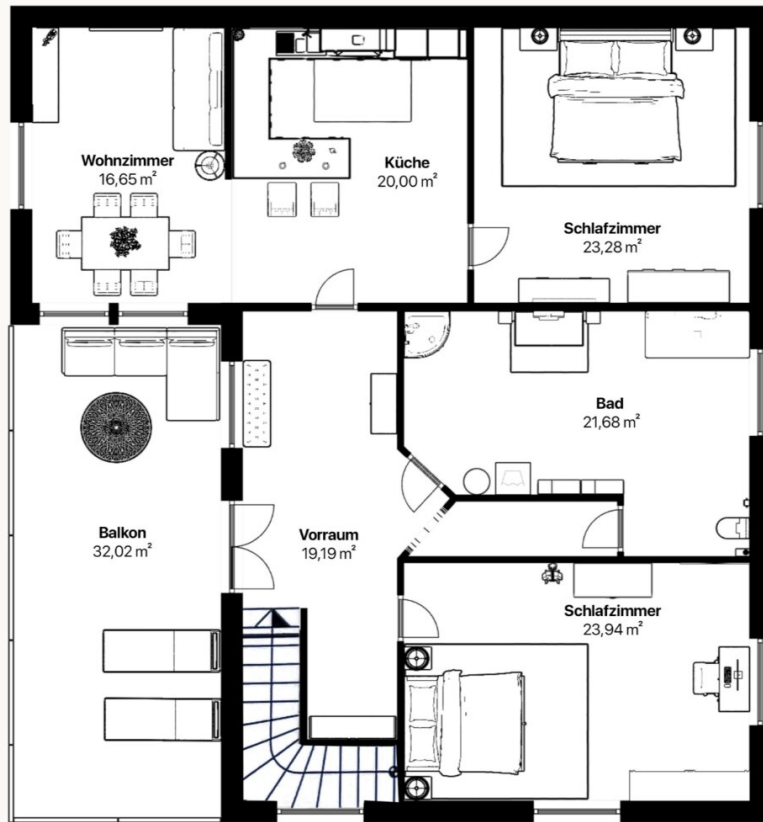
Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem exklusiven **Mehrgenerationenhaus** mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten **in einzigartiger Alleinlage?**

Dann sind Sie hier genau richtig!

Dieses Objekt ist in zwei Wohneinheiten unterteilt und gliedert sich in **zwei ca. 83m<sup>2</sup> und ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnungen**. Die beiden Einheiten haben jeweils einen **separaten Zugang**, können aber auch verbunden werden.

**ALTBESTAND:** Der Altbestand gliedert sich in einen Vorraum, ein Badezimmer, eine Küche, einen Wohnbereich und ein Schlafzimmer. Zusätzlich kommt man von dieser Ebene noch auf den Balkon.

**ZUBAU:** Der Zubau gliedert sich in einen hellen großen Vorraum, ein WC und ein Gästezimmer im EG. Das OG besteht aus einem offenen Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmern, einer großen Garderobe (auch als Schlafzimmer geeignet) und einem großen Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Vom Obergeschoss kommt man auch auf die ca. 25m<sup>2</sup> sonnige Terrasse.

Zusätzlich ist dieses Objekt **teilweise unterkellert**. Im Keller befinden sich mehrere Abstellräume, ein Technikraum und ein Hobbyraum.

Weiters gibt es ein Nebengebäude für die Unterbringung der Maschinen zur Gartenpflege und einen zusätzlichen überdachten Parkplatz.

**Highlights auf einen Blick:**



- Alleinlage / Ruhelage
  - Große Wohnküche
  - Dachterrasse SW-Ausrichtung
  - ca. 9600 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - **Pelletheizung (2019)**
  - Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Fenster
  - **Fußbodenheizung**
- ... und vieles mehr

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 792 4717** und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.