

Wohnhaus im schönem Liebenfels zu verkaufen!



Objektnummer: 798

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glantschach
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9556 Liebenfels
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Kaufpreis:	253.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

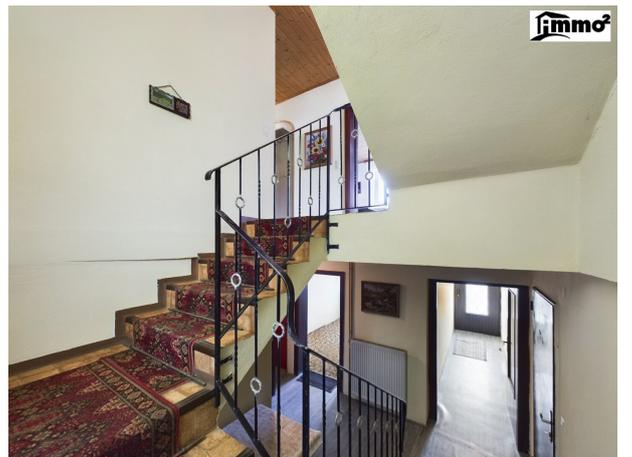


Ariane Barrasch, MSc

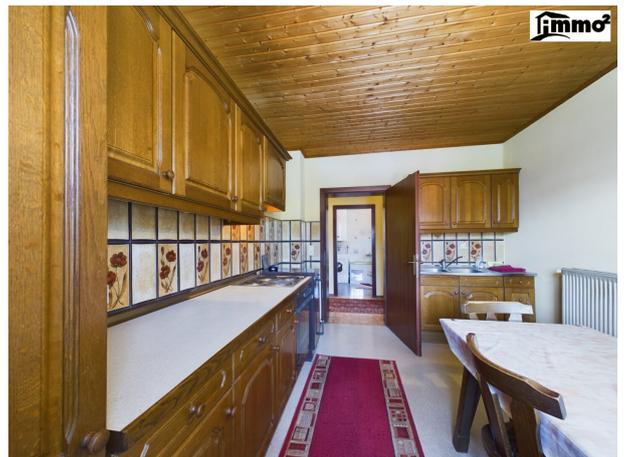
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

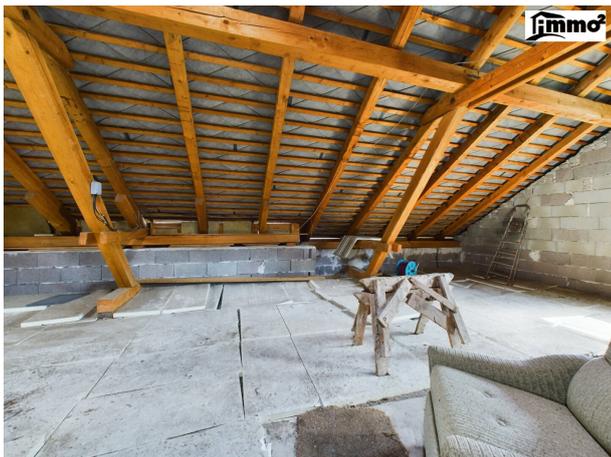
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Wohnfläche⁽¹⁾
58.5 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

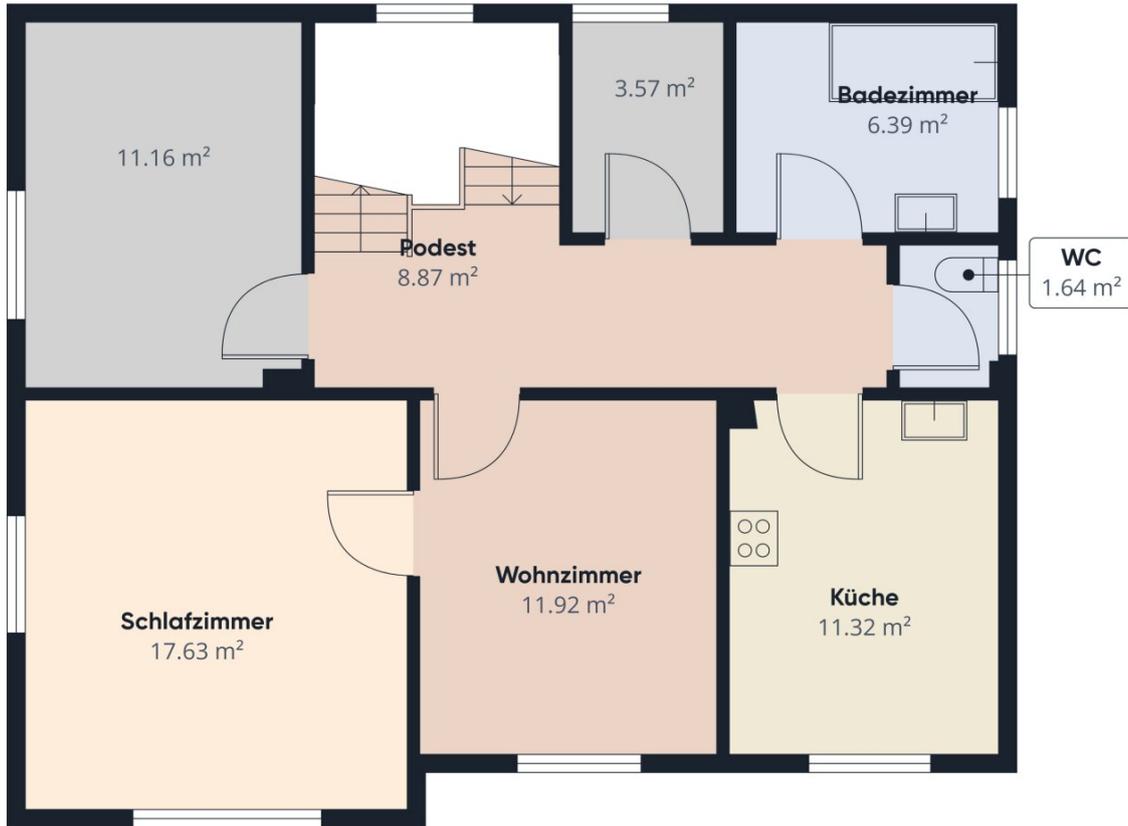
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360



Wohnfläche⁽¹⁾
72.5 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

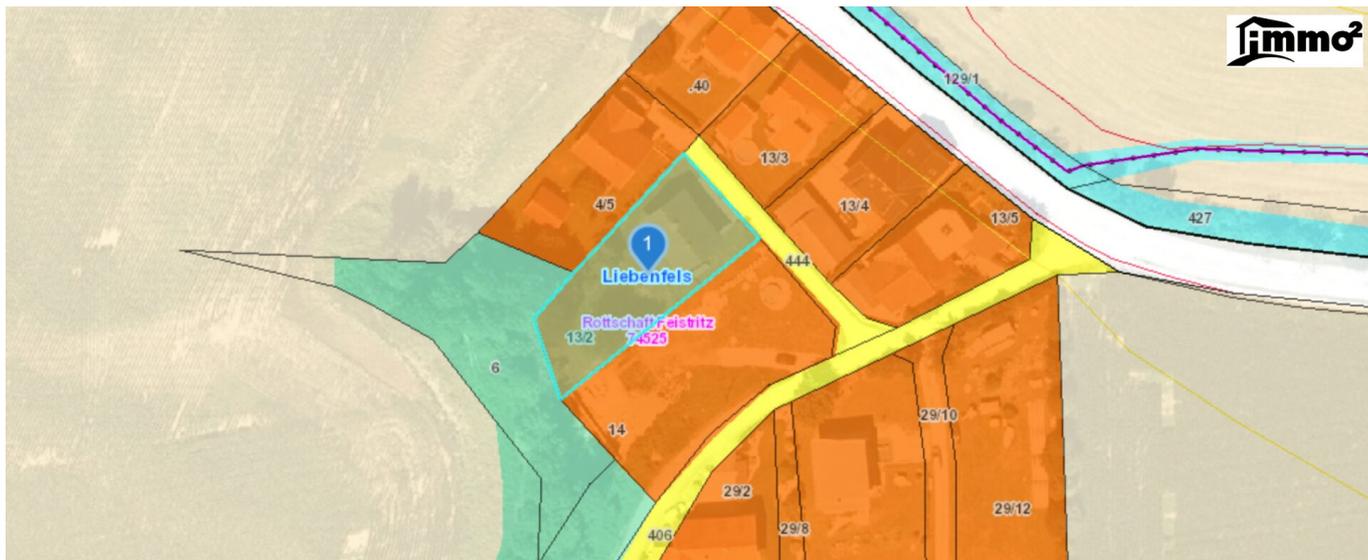
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

Stock 1







Folgen Sie uns gerne auf
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch_immohoch2

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Beschreibung des Hauses

Dieses geräumige Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1980, besticht durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit und solide Bauweise. Auf zwei Etagen verteilen sich Wohnbereiche, die sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch eine eigenständige Nutzung ermöglichen. Der großzügige Garten, die massive Bauweise und das gepflegte Erscheinungsbild machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Untergeschoss (Wohneinheit)

Das Untergeschoss bietet eine Wohneinheit mit vielen Möglichkeiten. Aktuell befindet sich dort ein großer Wohnkeller mit Vorbereitungen für eine Küche sowie ein separates WC. Durch die vorhandenen Anschlüsse (Wasser und Abfluss) könnte hier noch ein Badezimmer ergänzt werden, um die Einheit komplett zu machen. Der Kellerbereich bietet zudem eine Garage, einen Heizraum, einen Schutzkeller sowie zusätzlichen Stauraum. Eine Besonderheit ist der Weinkeller, der für Liebhaber ideal geeignet ist.

Obergeschoss

Über eine massive Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich der gemütliche Hauptwohnbereich befindet. Hier erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, eine freundliche Küche mit Essbereich, zwei helle Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Dieser Bereich des Hauses ist lichtdurchflutet und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Dachboden

Der Dachboden ist über das massiv gebaute Stiegenhaus erreichbar und bietet durch seinen Ausbau zusätzliche Wohnfläche. Diese Ebene ist vielseitig nutzbar, sei es als weiterer Wohnraum, Atelier oder als Stauraum.

Ausstattungsmerkmale

- **Einfamilienhaus mit toller Aufteilung**

- EG: 2 Zimmer, WC, Badezimmer in Vorbereitung, Abstellraum, Heizraum
- OG: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum
- **Garage im Gebäude:** Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum
- **Ölheizung:** Das Haus wird über eine effiziente Ölheizung beheizt
- **Garten:** Großzügiger, gepflegter Garten (Hanglage) mit südseitigem Zugang vom Stiegenhaus
- **PKW-Stellflächen:** Vor dem Haus gibt es ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge
- **Infrastruktur:** in 450 Meter Bushaltestelle , 2-4 Km zur den nächsten Nahversorgern, Schulen, Kindergarten ect.
- 8 km nach St. Veit, 19 km Klagenfurt, 14 km Skigebiet Simonhöhe, 9 km Badensee Urbansee

Besonderheiten

Dieses Haus bietet durch seine separaten Wohneinheiten, den ausbaufähigen Dachboden sowie die großzügige Raumaufteilung im Erd- und Untergeschoss viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage und die großzügigen Außenflächen machen dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die das Leben im Grünen genießen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung oder weitere Details.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m
Apotheke <7.750m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige

Bank <2.500m
Post <5.500m
Geldautomat <7.750m
Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <9.250m
Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap