

**Liebevoll gepflegtes, großes Familien-Haus in St.Peter am  
Wallersberg mit ca. 300m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 940 m<sup>2</sup>  
Grund**



**Objektnummer: 290**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9100 St. Peter am Wallersberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Laura Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142

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































































## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde St. Peter am Wallersberg in Kärnten:**

Dieses großzügige Generationenhaus wurde im **Jahr 2002** gebaut und hat eine Wohnfläche von **ca. 230m<sup>2</sup>**, bestehend aus **3 getrennten Wohneinheiten**. Zusätzlich ist auf dem Grundstück ein **Nebengebäude** mit **ca. 65m<sup>2</sup>**, das im **Jahr 2010** errichtet wurde und ebenfalls zu einer eigenständigen Wohnung ausgebaut ist.

Sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude haben einen **schönen Garten** und **ausreichend Parkplätze**, auch für Besucher. Die Liegenschaft ist somit wunderbar für eine große Familie oder auch mehrere Generationen geeignet.

Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird derzeit als zwei getrennte Wohnungen genutzt, kann aber auch als eine große Einheit bewohnt werden.

Die **Wohnfläche des Hauptgebäudes von ca. 230 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über 2 Ebenen und teilt sich derzeit wie folgt in 3 getrennte Wohnungen auf:

**Erdgeschoss** (derzeit 2 Wohneinheiten):

- Vorraum mit WC und Zugang zu Wohnung 1 und Wohnung 2

**Wohnung 1 bestehend aus:**



- Wohnküche mit Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Heller, sonniger Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche

**Wohnung 2 bestehend aus:**

- Vorraum mit Kachelofen
- Große Wohnküche
- Wohnraum mit Zubau
- Schlafzimmer

**Obergeschoss (Wohnung 3) bestehend aus:**

- Küche
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer



- Bad mit Dusche und Badewanne
- WC
- Südseitiger Wintergarten mit Zugang über eine Außentreppe direkt in den Garten
- Abstellraum

**Keller ca. 70 m<sup>2</sup>:**

- Heizraum
- Lagerraum
- Raum mit Bar

**Das Nebengebäude mit ca. 65 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:**

- kleiner Vorraum
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang in den Garten
- kleines Büro
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC



- Abstell-/Schrankraum

### **Grundstück / Garten / Außenbereich:**

Das sonnige Grundstück umfasst 939 m<sup>2</sup> und ist ringsum eingezäunt. Im freundlichen Garten mit Laube können Sie Ihre kreativen, gärtnerischen Ideen ausleben und genießen!

Zum Parken stehen eine **Doppelgarage** und **vier bis fünf Außen-Abstellplätze** zur Verfügung.

### **Heizung:**

Das Haupthaus wird zentral über eine Ölheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung und Heizkörper.

Das Nebengebäude wird mit Pellets beheizt und hat ebenfalls eine Fußbodenheizung.

### **Dämmung:**

Das Haus ist mit Vollwärmeschutz gedämmt

### **Betriebskosten:**

Wasser / Kanal / Müll: ca. € 100,- mtl.

Haushalts-Strom und Heizung: je nach Verbrauch

**Kaufpreis: € 530.000,-**

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr im Grundbuch: 1,1% - die aktuellen, außerordentlichen staatlichen



Befreiungen diverser Kosten und Gebühren werden zum Zeitpunkt der KV-Unterzeichnung vom Notar entsprechend berücksichtigt

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

### **Bezugstermin - Hausübernahme**

nach Absprache

### **Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

### **Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

### **Anfragen unter:**

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: [laura.mallegg@ja.or.at](mailto:laura.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664 - 4109142

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

#### Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma JA-Wohnen FlexCo.