

**Ideal für Handwerker: Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial in der Zentrumsnähe von Spittal an der Drau.**



**Objektnummer: 7137/2695**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9800 Spittal an der Drau |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 290,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                        |
| <b>WC:</b>               | 3                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                        |
| <b>Garten:</b>           | 924,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Keller:</b>           | 27,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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

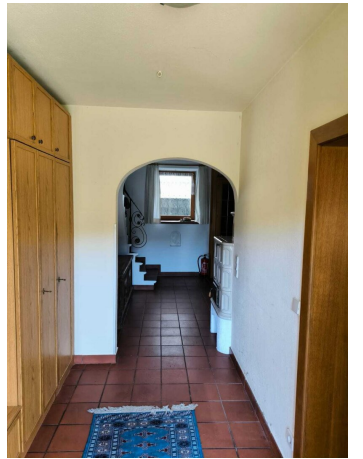


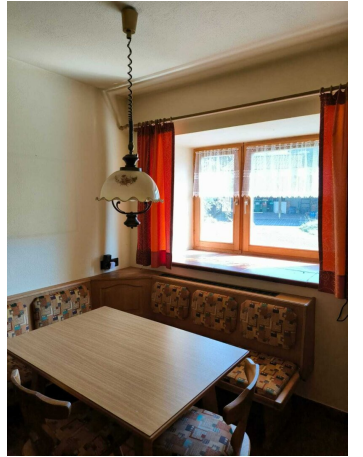
















## Objektbeschreibung

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Eingängen und Garten – **ideal für handwerklich Begabte!**

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in der Nähe des Stadtzentrums von Spittal an der Drau. Diese teilweise sanierungsbedürftige Immobilie befindet sich auf einem etwa 1.245 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das als Bauland/Wohngebiet ausgewiesen ist.

### Objektbeschreibung:

- **Objektart:** Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Eingängen
- **Bautyp:** Massivbau, Altbau
- **Zustand:** Teilweise sanierungsbedürftig
- **Wohn-Nutzfläche:** ca. 290 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 1.245 m<sup>2</sup> (Widmung: Bauland, Wohngebiet)
- **Zimmer:** Insgesamt 10 Zimmer
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Holz- und Kachelöfen vorhanden
- **Verfügbar:** Ab sofort

### Nutzungskonzept:

Das Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Eingängen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für:

- Größere Familien



- Unternehmen, z.B. aus der Hotellerie zur Unterbringung von Mitarbeitern
- Anlageobjekt zur Vermietung

### **Raumaufteilung:**

- **Haus A (rechte Seite): Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>**
  - **Sanierung:** 1985
  - **Erdgeschoss (EG):**
    - Eingangsbereich
    - Garderobe
    - Küche mit Esszimmer
    - Wohnzimmer mit Kachelofen
    - Treppenaufgang ins Obergeschoss
  - **1. Obergeschoss (1. OG):**

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Fenster
- Separates WC
- Zugang zum Dachboden

- **Haus B (linke Seite): Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>**

- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Letzte Sanierung:** 1970
- **Erdgeschoss (EG):**
  - Eingangsbereich
  - Küche mit Esszimmer und Holzofen
  - Zwei Zimmer



- WC
  - Abstellraum
  - Treppe zum 1. Obergeschoss
- **1. Obergeschoss (1. OG):**
- Badezimmer mit WC und Fenster
  - Fünf Zimmer
  - Ein Büro oder Abstellraum
  - Zugang zum Dachboden

**Zusätzliche Informationen:**

- **Dach:** Erneuert im Jahr 1995
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (1990) mit zusätzlichen Holz- und Kachelöfen
- **Wintergarten** voll unterkellert, zusätzlicher Stauraum: Errichtet (1998)

- **Carport** für 2 überdachte KFZ Abstellplätze
- **Kleines Nebengebäude** für Gartengeräte
- **Kleine Werkstatt**
- **Kleiner Gemüsegarten**

#### **Grundstück und Nebengebäude:**

- **Grundstücksfläche:** 1.245 m<sup>2</sup> Widmung: Bauland Wohngebiet
- **Wintergarten:** ca. 30 m<sup>2</sup>, voll unterkellert ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Gartenhaus:** Kleines Gebäude
- **Werkstatt:** Kleines Gebäude
- **Garten:** Großzügiger, gepflegter Garten mit kleinem Gemüsegarten
- **Parkmöglichkeiten:** Zwei überdachte KFZ-Abstellplätze im Carport (ca. 30 m<sup>2</sup>)  
sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Eigengrund sind vorhanden.

#### **Besonderheiten:**

- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal für größere Familien, Unternehmen zur Mitarbeiterunterbringung, Vermietung oder Investoren.



- **Heizsystem:** Flexible Heizmöglichkeiten durch Gas-Zentralheizung und zusätzliche Holz- und Kachelöfen
- **Zentrale Lage:** Stadtzentrum fußläufig erreichbar, schnelle Anbindung an die Autobahn A10. Der Millstätter See und das Goldeck (Spittaler Ski- und Wanderberg) sind in etwa 10 Autominuten erreichbar.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Herbert Wurzer** gerne telefonisch unter 0676 51 67 960 oder per E-Mail an [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap