

## **Raumwunder mit viel Gestaltungsmöglichkeit im Kärntner Gitschtal nahe dem Weissensee**



Süd-Ost-Ansicht

**Objektnummer: 6391/49**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9622 Gitschtal
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<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 Verfügung.

























## Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Gitschtal in Kärnten! Hier erwartet Sie eine Immobilie, mit Platz für Familie und Freunde sowie großem Potential Ihre persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten auszuleben.

Umgeben von der Gailtaler Bergwelt, den Nahegelegenen Weissensee, Pressegger See sowie umliegenden Schigebieten bietet Ihnen dieses Quartier Ruhe, Entspannung und Lebensqualität.

### **Das Haus:**

Fertiggestellt wurde das Haus im Jahr 1970. Es ist in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich mit dem Keller und 3 getrennten Wohneinheiten über 4 Etagen. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde ca. 1985 nachträglich ausgebaut. Die Ebenerdige Einheit bietet eine Terrasse sowie Zugang zum Garten. In den oberen beiden Etagen sind Balkone nach Süden, Norden und Westen vorhanden.

Beheizt wird das Objekt über eine Öl-Zentralheizung und es befindet sich zusätzlich in jeder Wohnung ein Kaminanschluss für einen kleinen Kaminofen.

Das Haus ist mittels Kalt und Ziegeldach eingedeckt.

Die Aufteilung der Flächen sind wie folgt:

Erdgeschoss Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassenfläche ca. 20 m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- 2 Zimmer

Obergeschoss Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup> zzgl. 3 Balkone:



- Vorraum
- 2x Dusche mit WC
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer

Dachgeschoss Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup> zzgl. 2 Balkone:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Gäste WC
- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Zimmer

Keller ca. 84 m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Heizraum
- Tankraum
- 3 Kellerräume

### **Zustand und Sanierungen:**

Das Haus wurde bis vor kurzem noch bewohnt. Seit der Errichtung bzw. Fertigstellung im Jahr 1970 wurden folgende Sanierungen durchgeführt:

1997 – Sanierung Dacheindeckung inkl. Kaltdach

2010 – Erneuerung des Elektroschaltkasten

Die übrigen technischen Ausführungen entsprechen dem Standard der Bauzeit.

**Das Grundstück:**

Das Grundstück umfasst eine Fläche lt. Grundbuch von ca. 435 m<sup>2</sup>. Es ist über das öffentliche Gut erreichbar und als Bauland / Dorfgebiet gewidmet.

**Sonstiges:**

- Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen
- Eigentumsverhältnis – Alleineigentum

**Betriebskosten (lt. Angaben der Gemeinde):**

Grundsteuer:	€ 156,60 / Jahr
Kanal:	€ ca. 411 / Jahr Bereitstellungsgebühr zzgl. € 1,76 / m <sup>3</sup> Verbrauch
Wasser:	€ ca. 154 / Jahr Bereitstellungsgebühr zzgl. € 1,75 / m <sup>3</sup> Verbrauch
Müll:	je nach Menge – Referenz = Mülltonne mit 60L € 5,50 / 4 Wochen
Strom und Heizöl:	auf Grund des Leerstandes gibt es keine Referenzwerte

**Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Grundbuchseintragung:	1,1 %
Vertragserrichtung:	auf Anfrage
Maklerhonorar:	3% + 20% Mwst.



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.

Die Erstellung eines Energieausweis ist aktuell in Arbeit.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.