

## **Wunderschönes Einfamilienhaus mit Garten - Oberkärnten**



**Objektnummer: 306**

**Eine Immobilie von Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9805 Baldramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



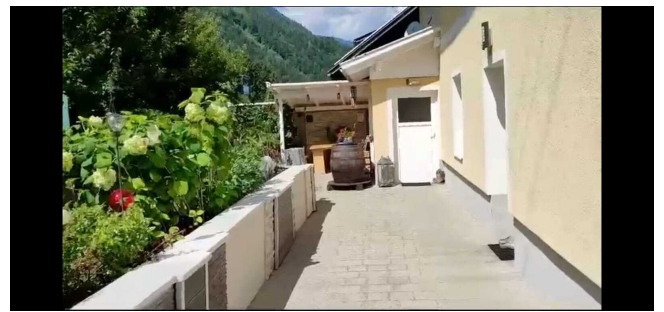
**Bmstr. Manfred Siller**

Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH  
Kaiser-Franz-Josef-Straße 49  
9872 Millstatt













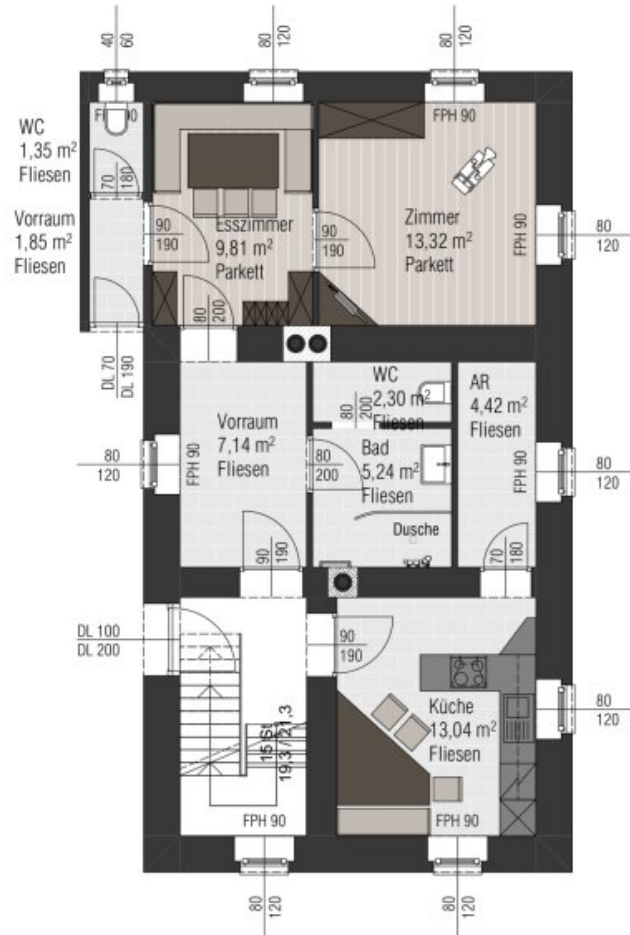






# VK01 Erdgeschoss

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:1000

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.  
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

Flächenaufstellung	
<b>KELLER</b>	
Keller	20.06
Öl-lager	6.19
Stiege	8.30
Technik	6.52
	41.07 m²
<b>ERDGESCHOSS</b>	
AR	4.42
Bad	5.24
Esszimmer	9.81
Küche	13.04
Vorraum	1.85
Vorraum	7.14
WC	1.35
WC	2.30
Zimmer	13.32
	58.47 m²
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Bad/WC	13.35
Vorraum	19.51
Zimmer	11.83
Zimmer	15.05
Zimmer	16.13
	75.87 m²
	175.41 m²

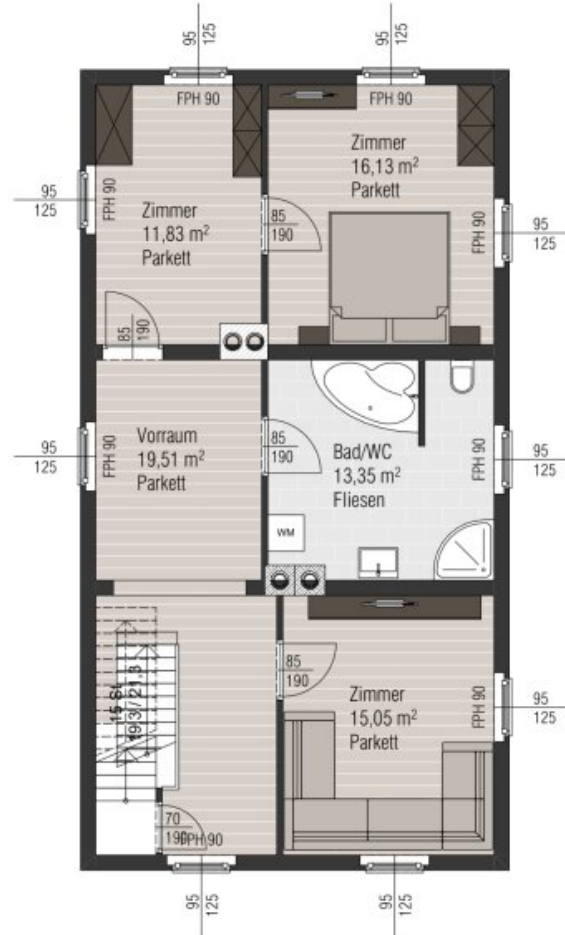
**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**  
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.

**ght \ architektur**

	<b>MASSTAB</b>	<b>GEZ.</b>	<b>DATUM</b>	<b>PLAN NR.</b>
	1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Erdgeschoss

# VK02 Obergeschoss

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:1000

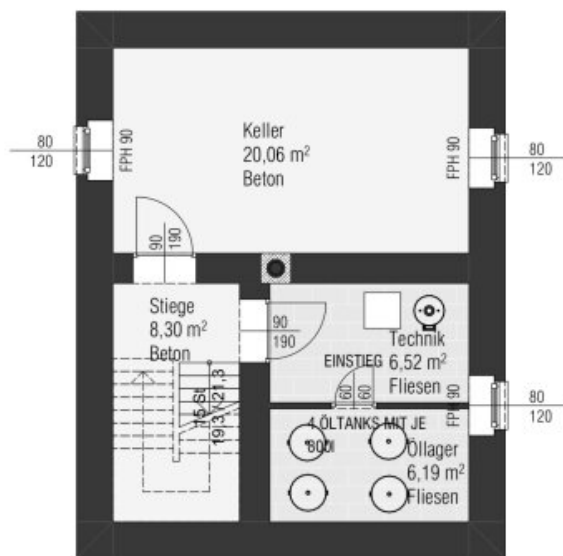
Flächenaufstellung	
<b>KELLER</b>	
Keller	20,06
Ötlager	6,19
Stiege	8,30
Technik	6,52
	41,07 m²
<b>ERDGESCHOSS</b>	
AR	4,42
Bad	5,24
Esszimmer	9,81
Küche	13,04
Vorraum	1,85
Vorraum	7,14
WC	1,35
WC	2,30
Zimmer	13,32
	58,47 m²
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Bad/WC	13,35
Vorraum	19,51
Zimmer	11,83
Zimmer	15,05
Zimmer	16,13
	75,87 m²
	175,41 m²

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.  
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

<b>ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN</b> <small>Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, auch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.</small>			<b>MASSSTAB</b>	<b>GEZ.</b>	<b>DATUM</b>	<b>PLAN NR.</b>
			1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Obergeschoss

# VK03 Kellergeschoss

HAUS RAUSCH



Flächenaufstellung	
<b>KELLER</b>	
Keller	20,06
Öl-lager	6,19
Stiege	8,30
Technik	6,52
	41,07 m²
<b>ERDGESCHOSS</b>	
AR	4,42
Bad	5,24
Esszimmer	9,81
Küche	13,04
Vorraum	1,85
Vorraum	7,14
WC	1,35
WC	2,30
Zimmer	13,32
	58,47 m²
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Bad/WC	13,35
Vorraum	19,51
Zimmer	11,83
Zimmer	15,05
Zimmer	16,13
	75,87 m²
	175,41 m²



LAGEPLAN 1:1000

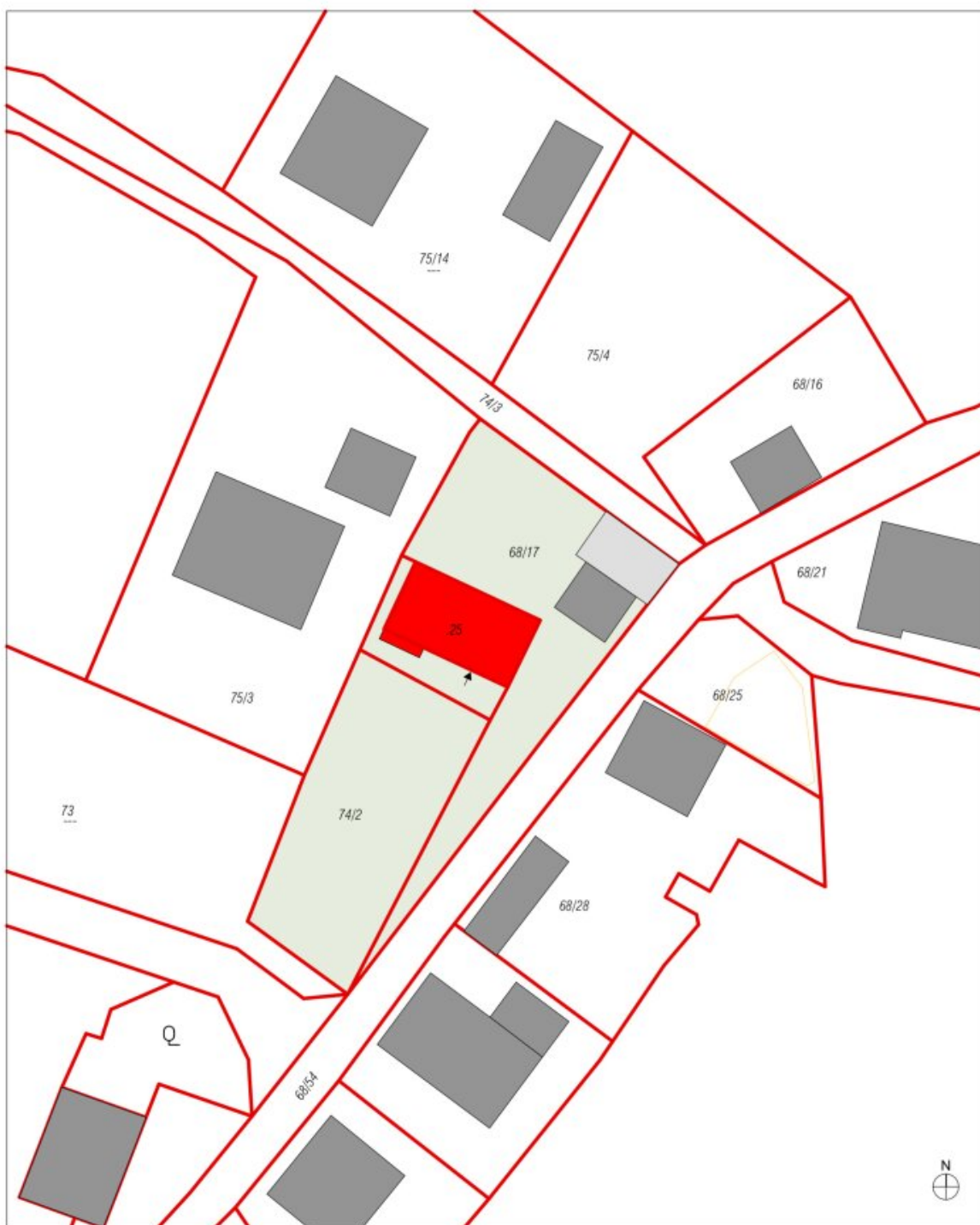
Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.

Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

<b>ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN</b> <small>Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.</small>	<b>ght \ architektur</b>		<b>MASSSTAB</b>	<b>GEZ.</b>	<b>DATUM</b>	<b>PLAN NR.</b>
			1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Kellergeschoss

# VK04 Lageplan

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:500

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.  
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

<small>ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN</small> <small>Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.</small>	<b>ght \ architektur</b>	<small>N</small> 	MASSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			1:500	GHT	14.01.2025	Lageplan

## Objektbeschreibung

Das wunderschöne und gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, das 1949 erbaut und zwischen 1999 bis 2004 kontinuierlich modernisiert wurde, ist der perfekte Ort um sich wohlfühlen.

Mit einem großzügigen Grundstück von ca. 960 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus und der umliegende Garten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die Immobilie verfügt zudem über 2 überdachte Carportstellplätze, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten.

Vom ca. 7 m<sup>3</sup> großen Vorraum gelangen Sie in das moderne Badezimmer mit Dusche und WC. Eine einladende Wohnküche mit modernen Einbaugeräten und einem angrenzenden großzügigen Abstellraum sind das Herzstück im Erdgeschoss. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet genügend Platz für eine Essecke. Ein Wohnraum mit angrenzendem Esszimmer vervollständigen das Erdgeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 3 geräumige Schlafzimmer, die alle viel Platz und Tageslicht bieten. Ein weiteres großzügiges ca. 13 m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Das Highlight dieser Immobilie ist jedoch der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Sie werden jeden Tag aufs Neue von der Schönheit der Natur begeistert sein.

Die Kunststofffenster sorgen für eine optimale natürliche Lichtquelle und Energieeffizienz. Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Die Ölheizung gewährleistet eine angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Auch die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ideal. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften sowie die Stadt.

Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Objekt zum Kaufpreis von € 375.000,- zu erwerben und verwirklichen Sie sich Ihren persönlichen Wohn(t)raum in Baldramsdorf

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Apotheke <4.500m  
Arzt <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <7.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap