

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Garten - Oberkärnten



Objektnummer: 306

Eine Immobilie von Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

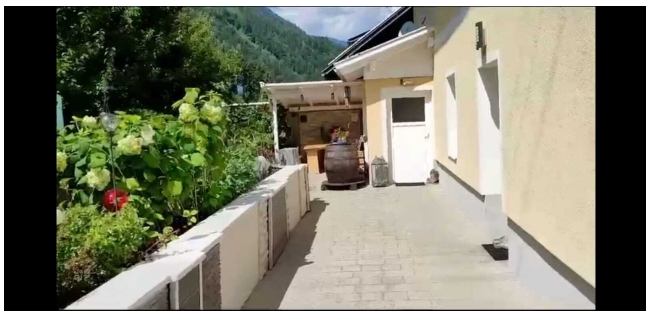


Bmstr. Manfred Siller

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

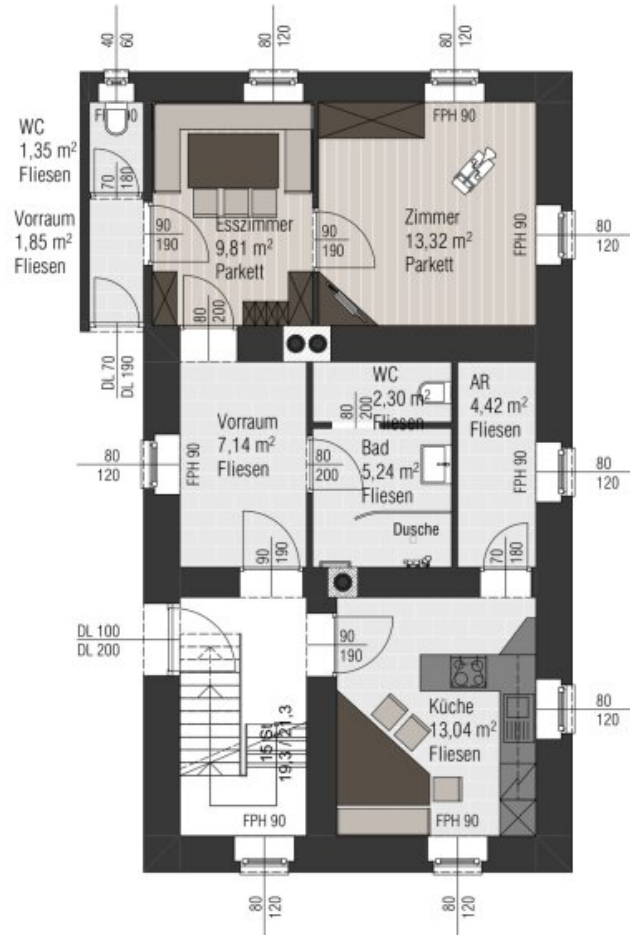






VK01 Erdgeschoss

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:1000

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

Flächenaufstellung	
KELLER	
Keller	20.06
Öl-lager	6.19
Stiege	8.30
Technik	6.52
	41.07 m²
ERDGESCHOSS	
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
OBERGESCHOSS	
Bad/WC	13.35
Vorraum	19.51
Zimmer	11.83
Zimmer	15.05
Zimmer	16.13
	75.87 m²
	175.41 m²

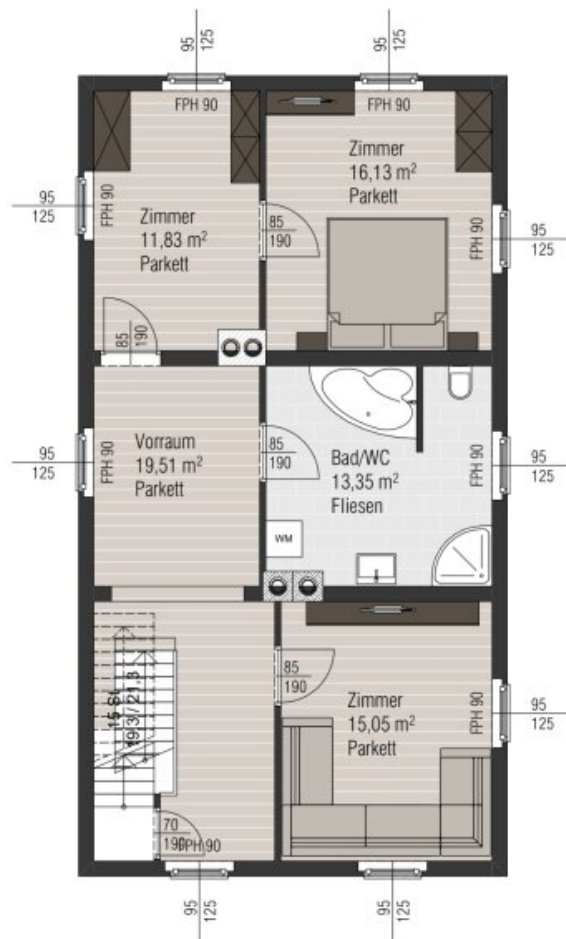
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.

ght \ architektur

	MASSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
	1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Erdgeschoss

VK02 Obergeschoss

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:1000

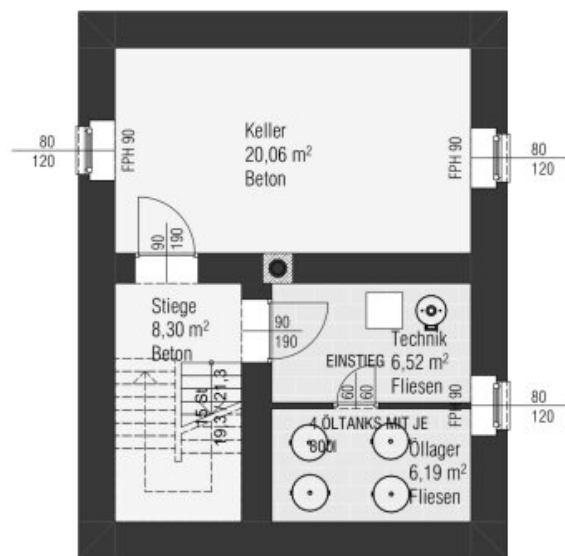
Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

Flächenaufstellung	
KELLER	
Keller	20,06
Ötlager	6,19
Stiege	8,30
Technik	6,52
	41,07 m²
ERDGESCHOSS	
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
OBERGESCHOSS	
Bad/WC	13,35
Vorraum	19,51
Zimmer	11,83
Zimmer	15,05
Zimmer	16,13
	75,87 m²
	175,41 m²

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN <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>	ght \ architektur		MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Obergeschoss

VK03 Kellergeschoss

HAUS RAUSCH



Flächenaufstellung	
KELLER	
Keller	20,06
Öl-lager	6,19
Stiege	8,30
Technik	6,52
	41,07 m²
ERDGESCHOSS	
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
OBERGESCHOSS	
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.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN <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>	ght \ architektur		MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			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.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN <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>	ght \ architektur		MASSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			1:500	GHT	14.01.2025	Lageplan

Objektbeschreibung

Das wunderschöne und gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135 m², 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 m² 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 m³ 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 m² 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