

KRAM Immo GmbH

Kärntner Straße 50c
9586 Fürnitz
T +43 (0)4257 22101
www.kram-immo.at

Andreas Anton
Immobilientreuhänder

T +43 (0)660 24 360 36
a.andreas@kram-immo.at

Objekt **Sonniges Einfamilienhaus**
Adresse: **9241 Wernberg**
Ragainer Straße 39

Daten&Fakten	Einmalkosten	
Wohnfläche m²:	198	Maklerhonorar Prozent 3%
Kellerfläche m²:	18	
Zimmer:	4	Maklerhonorar Kauf
Schlafzimmer:	3	exkl. 20 % Ust: € 11 610,00
Geschoßanzahl:	2	Maklerhonorar Kauf
Bäder:	1	inkl. 20 % Ust: € 13 932,00
WC:	1	Kaufpreis: € 387 000,00
Balkone:	1	
Zustand:	sehr gut / gut	Monatliche Kosten
Eigentumsform:	Alleineigentum	Betriebskosten € 61,20
		inkl. 10% Ust: € 68,00
Möblierungsart:	nach Absprache	Heizkosten € 180,00
beziehbar ab:	nach Absprache	inkl. 20% Ust: € 216,00
Orientierung:	Süd	Warmwasser
Anteile:		exkl. 10% Ust:
Zustand des Hauses:	sehr gut / gut	Reparaturfonds:
Baujahr:	1968	Betriebskosten netto: € 241,20
Heizungsart:	Öl	Ust Betriebskosten € 42,80
Strom:	ja	Betriebskosten ges.: € 241,20
Abwasserkanal:	ja	
Satellitenfernsehen:	ja	
Starkstrom:	ja	
Wasser:	ja	
Telefon:	ja	
Internet:	ja	
HWB:	108	
Klasse HWB:		
fGEE:	1,62	
Klasse fGEE:		

Allgemeine Beschreibung:

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in einer guten wie auch beliebten Wohngegend in Wernberg. Wernberg liegt in den Ossiacher Tauern, östlich von Villach und zwischen Ossiacher See im Norden, Wörthersee im Osten und dem Faaker See im Süden des Gemeindegebietes. Der Kindergarten, die Volksschule sowie alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfes sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Beschreibung:

Dieses Haus wurde 1968 in Ziegelmassivbauweise auf einem leicht abschüssigen Grundstück errichtet. Das Satteldach (Kaltdach) ist mit Tonziegel eingedeckt. Der Dachboden ist ausbaufähig. Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 58m², die total entkernt wurden und noch auszubauen sind. Ein Technikraum und ein Abstellraum mit ca. 18m² befinden ebenfalls im Erdgeschoss. 1985 wurde der erste Stock mit 2 Zimmern, einer geräumigen Küche, Bad und WC aufgebaut. Im Jahr 1997 begannen die Ausbaurbeiten für das Wohn- Esszimmer mit offenem Kamin, die Galerie, die über eine Holzstiege zu erreichen ist und als Schlafzimmer genutzt wurde, ist 2002 fertiggestellt worden. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von etwa 198m². Der Balkon südseitig gelegen, zieht sich über die ganze Länge des ersten Stockes. Ein Doppelcarport befindet sich vorm Hauseingang. Eine Ölzentralheizung versorgt das Haus mit Wärme. Ein offener Kamin im Wohnzimmer sorgt für wollige Wärme an kalten Tagen.

Raumaufteilung:

EG: Abstellraum, Windfang, Stiegenaufgang, Vorraum, WC, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss können als Einliegerwohnung hergerichtet werden.
1.OG: Vorraum, Bad mit WC, Küche, 2 Zimmer, Wohn- Essbereich mit Aufgang in die Galerie.
Die Liegenschaft befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit 1803m².

Angeboten um: € 387.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. Ust: € 13 932,00 (3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.