

GENERATIONEN HAUS – ANLAGEOBJEKT – FIRMENSITZ



Lage: In St. Urban-Urbansee auf 713 m Seehöhe mit herrlichem unverbaubarem Sonnenblick ins Glantal und zu den Karawanken gelegen. Meist nebfrei und Sonne pur ganztägig. Beste Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Bank, Arzt, Apotheke, Busverbindung, Gaststätten, Cafe, Badensee (1,5 Km) und Fam. Schigebiet (6 Km), sowie unzählige Wanderwege, Radstrecken und Bikepark.

Objekt: Dieses großzügig 1989 in Ziegelbauweise erbaute Wohnhaus, inzwischen um-, ausgebaut und renoviert mit ca. 286 m² Gesamtwohnfläche aufgeteilt auf drei Wohneinheiten, teilunterkellert, mit Abstellflächen u. Wirtschaftsraum, sowie einem alten Gewölbekeller, einem 1996 erbauten Troadkasten im alten Stil errichtet, dem ehemaligen Stallgebäude umgebaut zu großen Lagerabstellflächen ca. 250 m², sowie einer oberhalb befindlichen befahrbaren Tenne (Betondecke), zwei großen Garagen (76 m²) mit hohen Einfahrtstüren, einer zusätzlichen Garage und zwei hohen Carportplätzen, einem gepflegten abgeschlossenen Innenhof und einer eben angelegten Grünfläche, eignet sich dieses Objekt für viele verschiedene Möglichkeiten.
Generationenhaus, Autowerkstätte, Tierarzt Station, Hundezucht, Firmenansiedlung jeder Art, genehmigter Plan für den Ausbau der Tenne zu Wohnungen als Anlageobjekt oder Ferienvermietung, Therapieeinrichtung, uvm.
Der an der Südseite angebaute Troadkasten mit eigenem kl. Garten ist komplett möbliert mit Wohnküche, Schlafzimmer im OG, sowie Badezimmer, Sauna und AR im UG über eine Wendeltreppe zu erreichen und bestens für Ferienvermietung geeignet.

Das Haupthaus wurde L-förmig angelegt in dem sich drei Wohneinheiten befinden. Eine Wohnung im rechten Bereich von außen zu begehen, die beiden oberen Wohnungen über ein neu errichtetes Stiegenhaus neben den Garagen.

Die Wohnungen werden in vielen Teilbereichen möbliert verbleiben.

Alle Holzfenster sind ausgestattet mit Fliegenschutzgittern. Haus Sat-Anlage, Wasser- und Kanalanschluss über das Gemeindefeld.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine im Jahr 2011 neu errichtete Pelletsanlage. Photovoltaikpaneele zur Stromerzeugung befinden sich auf der 2021 neu errichteten Dachdeckung mit grauen Tondachziegeln. Ebenso wurde das Dach auf dem Troadkasten neu mit Holzschindeln eingedeckt.

Größe: 286 m² Gesamtwohnfläche
2879 m² Grundfläche
76 m² Garagenfläche
250 m² Lagerfläche ehe. Stall, zusätzlich Tenne oberhalb

Aufteilung: EG: Gr. Eingangsbereich, Wohnküche m. Speis, 3 Schlafzimmer, WC, Badezimmer, Kellerabgang, Waschräume, Gewölbekeller

1. Wohnung OG: Eingang mit Wohnbereich, 2 Bäder, WC, 2 Schlafzimmer, Küche mit Essbereich und Kachelofen, Balkon

2. Wohnung OG: Eingang, offener Wohn-Ess-Küchenbereich m. Badezimmer u. WC, Schlafzimmer, Balkon

Energiewert: zur Zeit: HWB 107 fGEE 0,99 Neuer Energieausweis ist in Arbeit

Kaufpreis: Euro 748.000,-- Betriebskosten ca. Euro 300,-- pro Monat
zur Zeit gibt es mtl. Mieteinnahmen in Höhe von Euro 1.650,--

Kontakt: **Ursula Payer, Telefon 0664/5100924**

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer
3% Vermittlungsprovision +20% MwSt.

1,1% Grundbucheintragung
Vertragserrichtungskosten lt. Notar/Anwalt



