

WOHNHAUS

Feldkirchen mit Pool und Biofireofen



Lage: Herrlich sonnige süd-westseitige Top-Lage am Ende einer Sackgasse, unweit vom Feldkirchner Zentrum.

Wenige Minuten zu Einkaufsmärkten, Ärzten, Apotheken, Geschäften, Schulen, Kindergärten Spazierwegen uvm. Zum Ossiachersee in 10 Autominuten, zum Ski- u. Wanderberg Gerlitze 15 Minuten, Autobahnauffahrt in alle Richtungen 20 Minuten

Objekt: Dieses wunderschöne Wohlfühlhaus wurde mit Pool samt Überdachung, großzügiger beschatteter Terrasse, Gartenbereich, Sträucher und Bäume mit Randeinfassungen, hochwertigem Strizzoboden im Pool- und Terrassenbereich, sowie einer perfekten Steinschichtung gepflegt und praktisch gestaltet, Grundstück mit Sträucherbegrenzung. Der große offene Wohnbereich wurde passend zum bestehenden Haus um einen modernen Zubau von ca. 39 m² erweitert und einem Biofireofen mit Sichtfenster und Speicherkacheln für eine schnelle und langanhaltende Wärme im gesamten Erdgeschossbereich für bestes und angenehmes Wohngefühl ausgestattet. Ein Haus mit potenzial und verschiedenen Möglichkeiten, ev. für größere Familien, oder durch das getrennt begehbare Obergeschoß, (auch Innenstiege), Arbeiten und Wohnen in einem Haus zu verbinden. 1985 in Holzriegelbauweise und massivem Keller errichtet, einem Kärntner Krüppelwalm-dachstuhl mit Alpendachsteinen gedeckt. In den Jahren 2004/11/13/u.16 durch Zu- und Um-

bauten modernisiert und vergrößert. 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Fliegengitter und Rollos, sowie teil-Fußbodenheizung elektrisch im EG und OG. Hochwertige Holz-Parkettböden in allen Wohnräumen des EG, Laminat im OG. Moderne neuwertige Küche, helles Badezimmer mit Wanne und Dusche im Erdgeschoß, zwei Schlafzimmer und ein großzügiger offener Wohn-Ess-Küchenbereich. Im Obergeschoß befinden sich zur Zeit 3 Wohn- bzw. Schlafräume, Badezimmer mit WC, AR, VR, sowie ein eigener Eingang über eine Außentreppe. Es könnte jederzeit als eigene Wohneinheit adaptiert werden, da auch bereits hier die Anschlüsse für eine Küche installiert wurden und auch ein eigener Stromzähler.

Baujahr: 1985/2004/11/13/16

Aufteilung: EG – VR, WC, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, offener Wohn-Ess-Küchenbereich, Terrassenausgang, Kellerabgang
OG – VR, AR, 3 Wohn-Schlafräume, Badezimmer-WC
UG – 3 Räume, (ein Raum als Wohnraum-Büro nutzbar) 1 Waschraum m. Dusche u. WC
2 große Garagen und Abstellflächen

Wohnfläche: EG/OG Wfl. ca. 167 m² - Keller ca. 53 m², 2 Garagen ca. 59 m²

Grundstück: 732 m²

Energiewert: 65 HWB, fGEE 0,84

Kaufpreis: VB Euro 415.000,-- Betriebskosten mtl. ca. Euro 295,-- Strom-inkl.Heizung-Biomüll-Müll-Kaminfeger-Kanal-Wasser

Kontakt-Besichtigungstermine: Ursula Payer - +43(0)664/5100924



