

# REIHENHAUS

in Waidmannsdorf



**Lage:** Eck-Reihenhaus in bester Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert, sowie eine perfekte Infrastruktur vor der Haustüre. Supermärkte Ärzte, div. Fachgeschäfte, Schulen verschiedenster Art, Kindergarten, Sporteinrichtungen wie Tennis u. Fußballplätze und nur wenige Fahrminuten mit Auto-Rad-Bus zur Uni und dem Wörthersee. Diese Lage bietet viele Vorteile um das Leben u. Freizeit genießen zu können. Die Innenstadt der Landeshauptstadt ist ebenfalls in einigen Fahrminuten zu erreichen. Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

**Objekt:** Dieses schicke Wohlfühlhaus welches sich am Ende von nur 4 Einheiten befindet wurde in Ziegelbauweise m. Wärmedämmung in solider Bauweise im Jahr 1993 errichtet. Eine schön gepflasterte Zufahrt mit zwei Autoabstellplätzen, sowie einer Garage befinden sich im Nord u. Ostteil direkt vor u. neben dem Haus. Der Wohnbereich erstreckt sich über drei Etagen und einer nach Westen ausgerichteten Terrasse mit großzügiger Grünfläche. Das Objekt ist voll unterkellert.

Mit insgesamt 6 bzw. 7 Zimmern ist dieses Haus auch für eine große Familie bestens geeignet.

Auch würde sich dieses Haus bestens für Arbeiten und Wohnen eignen, da das oberste Stockwerk zur Zeit ebenfalls als Büro genutzt wird, mit einer Gesamtfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>, zuzügl. Bad, WC u. VR.

Es besteht die Möglichkeit einen Kachelofen oder ähnliches zu errichten, Kaminanschluss im Wohnzimmerbereich vorhanden.

2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollos.

Die schön verbaute Tischlerküche verbleibt im Haus.

Holzparkettböden im gesamten Wohnbereich, Fliesen in den Bädern/WC, sowie im Küchen- u. Vorrumbereich.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Fernwärme.

Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

**Baujahr:** 1993/94

**Raumaufteilung:** EG: Windfang u. Garderobe, WC, Küche, großzügiger Wohn-Essbereich

OG: 4 Zimmer, Badezimmer m. WC, VR

DG: offener großzügiger Wohnbereich, Badezimmer m. WC, VR

KG: 3 Räume zuzüglich VR

**Wohnfläche:** 174 m<sup>2</sup>

**Grundfläche:** 334 m<sup>2</sup> Eigengrundanteil inkl. verbauter Fläche

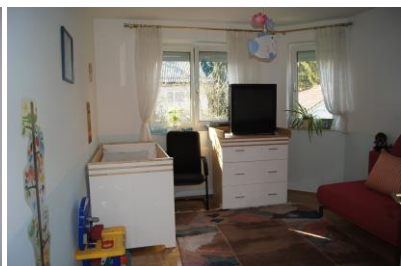
**Energiewerte:** 58 kWh/m<sup>2</sup>, fGEE 1.01

**Kaufpreis: Euro 279.000,--**

**Betriebskosten:** Euro 330,--

**Heizung:** Euro 180,--

**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbuchseintragung  
3,6% Vermittlungshonorar ca. 2% Vertragserrichtungskosten lt. Notar



**Information: Ursula Payer – Telefon 0664/51 00 924**



Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind von uns nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft worden.

Die Weitergabe dieses Angebotes ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU Gesetzen vorgegebenen, 14tägigen Warte einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich mitzuteilen.