

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien

Andrea Gamnig



**Zukunft gestalten - wohnen, arbeiten,
investieren!**

Sanierungsobjekt mit großem Potenzial (EH_0040)

in einem Siedlungsgebiet direkt in Ferlach



Diese sanierungsbedürftige Liegenschaft mit viel Potenzial befindet sich in der südlichsten Stadtgemeinde Kärntens, in Ferlach. Das Haupthaus umfasst zwei Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche. Der im Jahr 1970 errichtete Anbau bietet eine zusätzliche Wohnung mit rund 97 m². Die Immobilie eignet sich ideal als Generationenhaus, als Anlegerobjekt mit drei vermietbaren Wohneinheiten oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Das Haus liegt in einem ruhigen und sonnigen Siedlungsgebiet mit optimaler Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Mit etwas handwerklichem Geschick und Einsatz können Sie diesem Haus neues Leben einhauchen und sich den Traum vom Eigenheim erfüllen.

Erfahrung zählt ...

Wohnfläche: **Haupthaus:** ca. 198 m²
Keller: ca. 100 m²

Anbau/Wohnung: ca. 97 m²

Raumaufteilung:

Haupthaus

EG: Vorraum, Küche, Speis, Schlafzimmer, Kabinett,
Wohndiele, Bad/WC, Windfang

OG: Vorraum, Küche, Speis, Wohnzimmer,
3 Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon

Anbau (Wohnung), 1. OG

Vorraum, Küche, 5 Räume, Bad, WC

Grundfläche: 895 m² inkl. verbauter Fläche (Bauland-Wohngebiet)

Kaufpreis € 270.000,00

Heizung: Pelletsheizung (Baujahr 2019)
Schwedenofen im 1. OG Haupthaus
Solaranlage für das Warmwasser

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 370 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 3,41
(gültig bis 19.09.2035)

Baujahr: ca. 1959/1960 Haupthaus
ca. 1970 Anbau

Betriebskosten (derzeit):

Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Wasser)	€ 273,54 – ¼ jährlich
Grundsteuer	€ 182,04 – jährlich
Gebäudeversicherung (Zurich Versicherung AG)	€ 113,07 – monatlich
Rauchfangkehrer	optional
Strom	nach Verbrauch

Übernahme: nach Vereinbarung

Erfahrung zählt ...

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintrag (optional)
- 1,0 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen
- 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Martina Stromberger
(Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)



Erdgeschoß



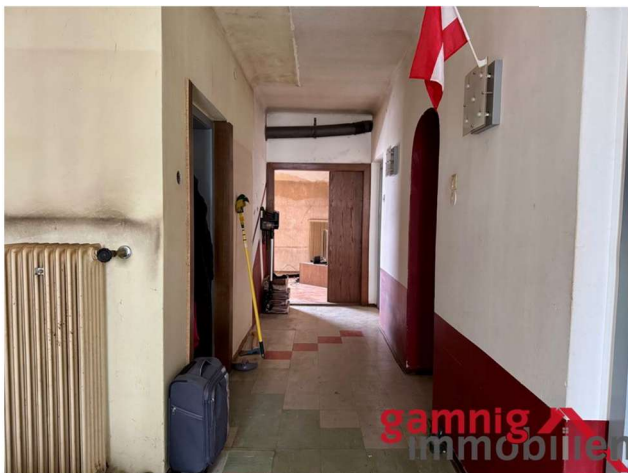
Eingangsbereich EG



Wohndiele EG



Obergeschoß



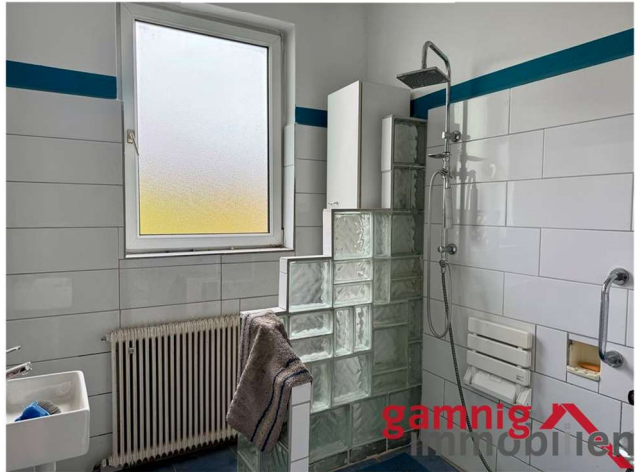
Obergeschoß



Bad OG



Bad EG



Theke - EG



Garage für 2 Autos

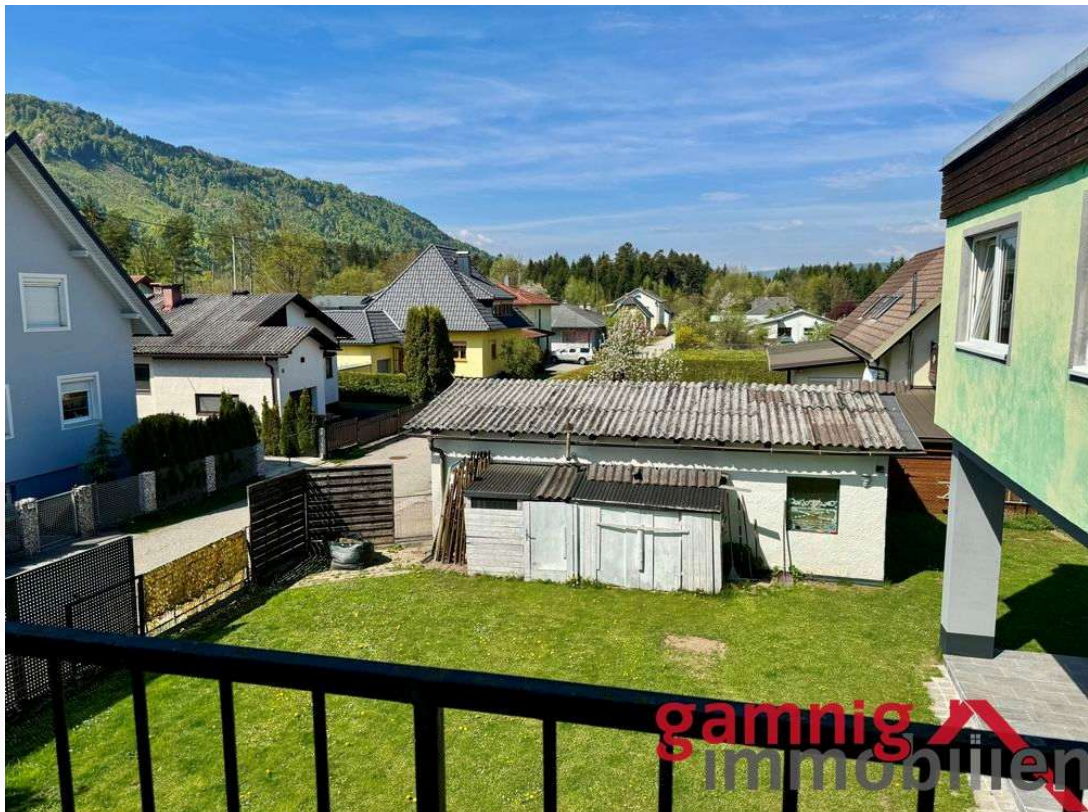


Erfahrung zählt ...

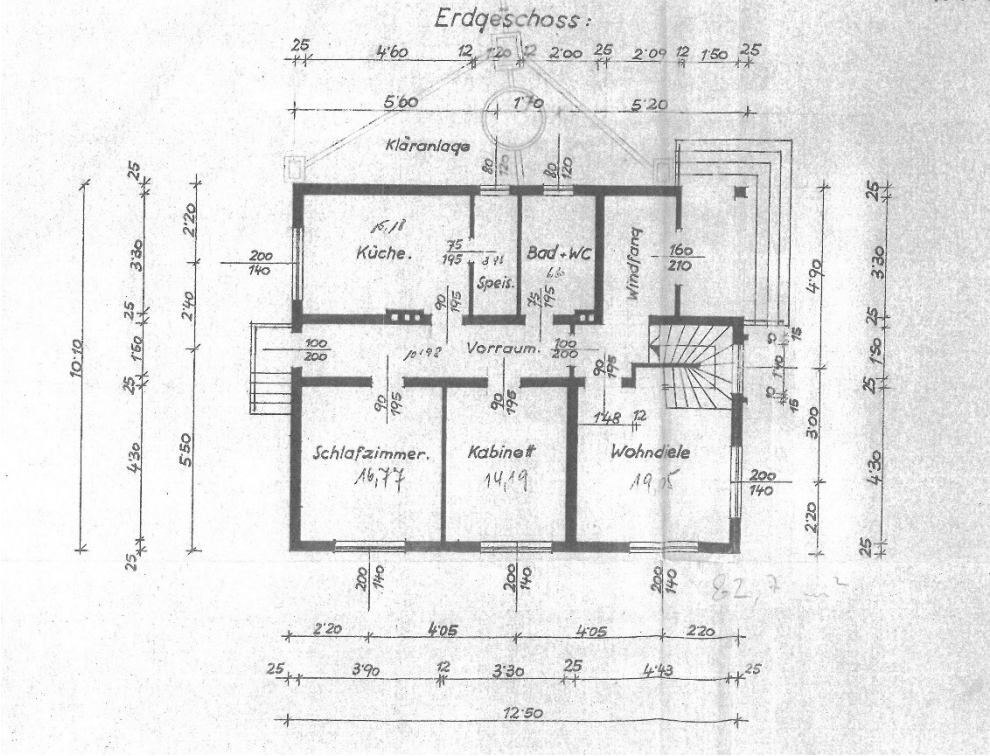
gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



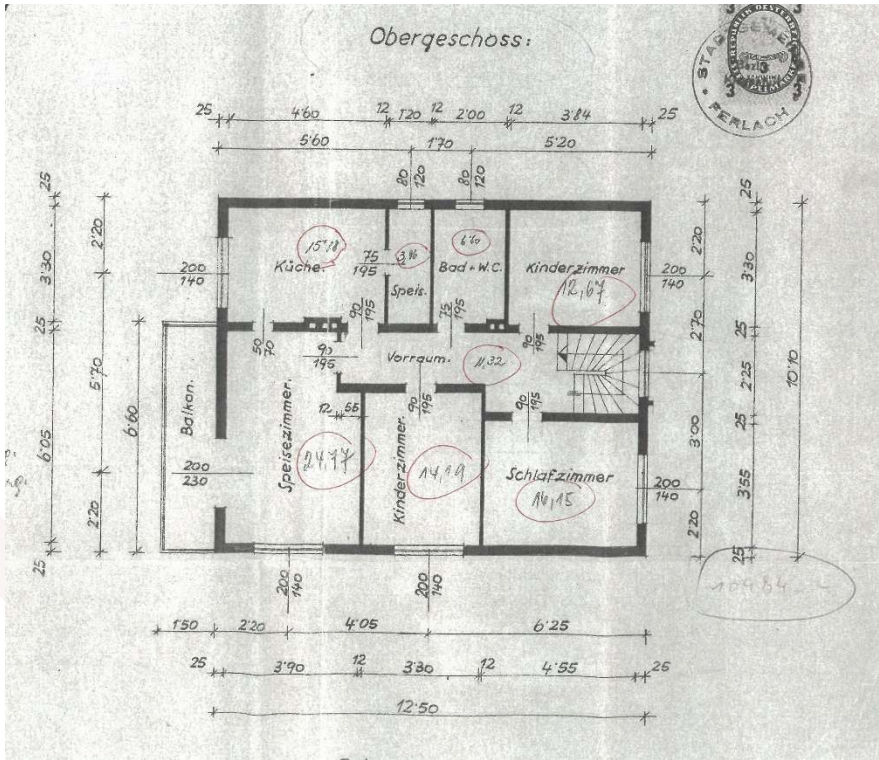
Erfahrung zählt ...



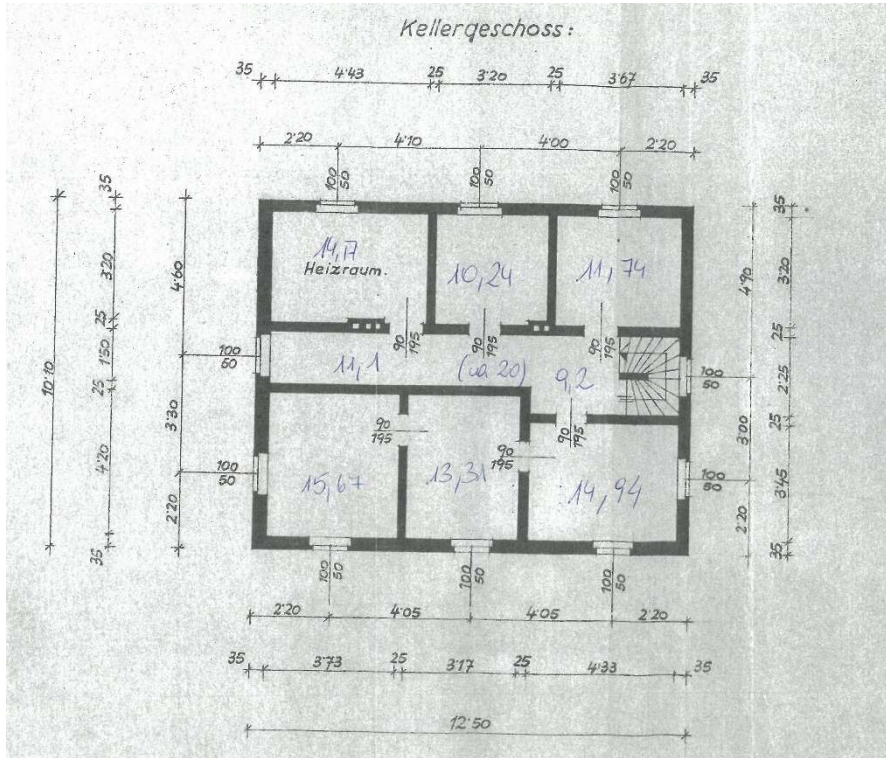
Grundriss Haupthaus EG



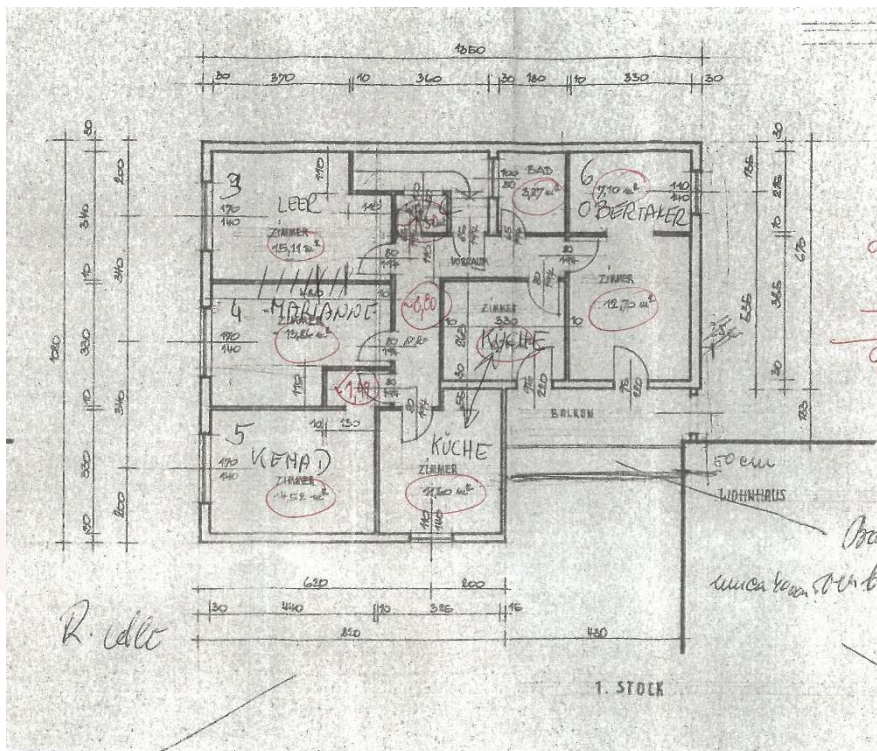
Grundriss Haupthaus 1. OG



Grundriss Haupthaus Keller



Grundriss Anbau



WICHTIGE INFORMATION:

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

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

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

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

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

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail retoursenden)

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: _____

Adresse: _____

Ort, Datum: _____ Unterschrift: _____