

## Kontakt



### Dietmar Holzbauer

Telefon : +43/4352/52762  
Mobil : +43 660 83 555 18  
E-Mail : d.holzbauer@makler-mosgan.at  
Büro : Makler Mosgan GmbH  
Rechtsträger : Makler Mosgan GmbH  
Adresse : 9400 Wolfsberg, Spanheimerstrasse  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2440/1923  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Kärnten  
Adresse: 9433 St. Andrä  
Kaufpreis: € 265.000,-  
Wohnfläche: ca. 130,00 - 132,00 m²  
Zimmer: 7

## Beschreibung

### SANIERTES WOHNHAUS AM STADTRAND VON ST.ANDRÄ

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung ca. 1 Km vom Stadtzentrum von St.Andrä entfernt. Laut dem Eigentümer wurde das Gebäude ca. 1962 erbaut, 1991 an das Fernwärmenetz angeschlossen und vor ca. 20 Jahren saniert.

Auf dem 918 m2 großen Grundstück befinden sich noch ein Pavillon und ein Nebengebäude, welches eine Garage, eine Werkstatt und zwei Abstellräume beinhaltet.

Aufteilung Wohnhaus :

Erdgeschoß: ca. 74 m2 - bestehend aus Vorhaus, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wintergarten, Bad/WC und Speisekammer.

Obergeschoß: ca. 57 m2 - bestehend aus Vorhaus, Küche, 2 Schlafzimmer und Bad/WC.

Keller: ca. 60 m2 , komplett verflies - bestehend aus Heizraum, Waschküche, Lagerraum und Saunabereich ( Finnische Sauna, Infrarot Sauna und Dusche )

Ein Teil des Grundstücks (Garten) befindet sich in der gelben Zone - das Wohnhaus wird inklusive Mobilar vergeben !

Wir sind als Doppelmakler tätig !

Bei Interesse bitte um Kontaktaufnahme unter 0660 83 55518

Dietmar Holzbauer  
Makler Mosgan

Kaufpreis: € 265.000,-  
Betriebskosten: € 115,-  
Heizkosten: € 150,-  
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 130,00 - 132,00 m²  
Grundstücksgröße: ca. 918,00 m²  
Nutzfläche: ca. 130,00 m²  
verbaute Fläche: 200,00 m²

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| beziehbar ab:  | <b>sofort</b>                           |
| Zimmer:        | <b>7</b>                                |
| Bäder:         | <b>2</b>                                |
| WC:            | <b>2</b>                                |
| Abstellplatz:  | <b>3</b>                                |
| Möblierung:    | <b>komplett möbliert</b>                |
| Heizung:       | <b>Zentralheizung mit Fernwärme</b>     |
| Baujahr:       | <b>ca. 1962</b>                         |
| Zustand:       | <b>gut</b>                              |
| Geschosszahl:  | <b>2</b>                                |
| Lärmbelastung: | <b>geringe - keine Beeinträchtigung</b> |
| Garage:        | <b>1</b>                                |
| HWB:           | <b>108.2 kWh/(m²a)</b>                  |
| Klasse HWB:    | <b>D</b>                                |
| FGEE:          | <b>1.47</b>                             |
| Klasse FGEE:   | <b>C</b>                                |

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Stadtrand, Dorfrand; **Ausstattung:** WG geeignet, Bad, Küche, Sauna, Wintergarten, Anzahl Wohneinheiten 2, Boden, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, unterkellert, Waschmaschine, Räume veränderbar, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---















