

## Kontakt



### Manfred Mosgan-Schlatter

Telefon : +43/4352/52762  
Mobil : +43 676 7378990  
E-Mail : manfred.mosgan-schlatter@makler-mosgan.at  
Büro : Makler Mosgan GmbH  
Adresse : 9400 Wolfsberg, Spanheimerstrasse  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2440/1920  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Kärnten  
Adresse: 9423 St. Georgen  
Kaufpreis: € 249.000,-  
Wohnfläche: ca. 220,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

### Generationenhaus für 2 Familien!

Die Errichtung dieses Hauses hatte 1998 seine Anfänge. Der Erstbezug des Appartements welches ca. 80 m<sup>2</sup> beträgt, erfolgte 2002. Dieses ist voll möbliert und bezugsfertig. Es besteht aus Küche, Wohnzimmer, Schlafraum, Bad, WC und eigener Terrasse.

Der größere noch nicht bewohnte Teil hat ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist modern, mit Galerie über 2 Stockwerke gestaltet.

Das Erdgeschoß hat einen riesigen offenen Raum mit großer Terrasse, Speis, Bad und WC.

Im Obergeschoss befindet sich ein großer Schlafraum mit Schrankraum, 2 separate Schlafräume, Bad, WC und eine offene Galerie.

Das Kellergeschoss reicht über das gesamte Haus, mit über 220 m<sup>2</sup> Fläche. Es beinhaltet 6 Räume und einen Heizraum samt Öllager mit einem großen Tank. Vom Keller führt ein ebenerdiger Ausgang ins Freie. Es sind auch Installationen für WC und Dusche vorhanden, da ein Wellnessbereich geplant war.

Bei diesem Hausteil können die Bodenbeläge und Fliesen noch frei gewählt werden, auch die Innenwände können versetzt oder ergänzt werden.

Der Neubau wird mit Fußbodenheizung über 2 Kreisläufe beheizt. Auch der Keller hat teilweise Fußbodenheizung wie auch Heizkörper, das Appartement wird über Heizkörper erwärmt.

Die 2 Wohneinheiten sind nicht verbunden und haben eigene Eingänge.

Das Haus würde sich perfekt für eine Generationen Familie, oder Wohnung und Firma eignen.

Man könnte den kleineren Teil auch weiter als Appartement vermieten.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1030 m<sup>2</sup>, und ist teilweise von Thujen umgeben.

Es gibt eine Garage und einen Abstellplatz. Der gesamte Dachstuhl ist isoliert, hat ein Kaltdach und ist mit gebrannten Tonziegeln gedeckt. Gemauert wurde der Apartmentteil mit 25 cm Ziegeln und Vollwärmeschutz 14 cm isoliert. Der Neubau wurde mit 38 cm Ziegeln gemauert.

Das gesamte Objekt ist mit Kunststofffenster mit Isolierglas und Rolläden ausgestattet.

Es wurde keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen, auch Altbausanierung wäre bereits möglich!

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Die Infrastruktur ist hervorragend!

Innerhalb von 500 m befinden sich:

Spar, Adeg, 2 Metzger, Bank, Gemeinde, Kirche, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank und Sportanlage.

Es ist auch ein Jahresabo für den Tennisverein vorhanden.

In 13 Minuten erreichen sie die Autobahn, und in 7 Minuten den neuen Bahnhof Lavanttal!

Ich freue mich auf Ihre Besichtigung,

Ihr Immobilienberater  
Manfred Mosgan-Schlatter

---

Kaufpreis: € 249.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 220,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:  
Heizung:  
Baujahr:  
Zustand:  
Geschlosszahl:  
Lärmbelastung:  
HWB:  
Klasse HWB:  
FGEE:

sofort  
Zentralheizung mit Öl  
ca. 1998  
sehr gut  
2  
geringe - keine Beeinträchtigung  
107.0 kWh/(m²a)  
C  
1.63

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Grünlage, Sonnige Lage, Dorfrand; **Ausstattung:** WG geeignet, Bad, Küche, Kamin, Anzahl Wohneinheiten 2, Sonnenschutz, unterkellert, Räume veränderbar; **Sicherheit:** Alarmanlage; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv









