

KH2406

## ... EIN SELTENER TRAUM: HÄUSCHEN MIT SEEBLICK!



Ein (auf den heutigen Stand zu bringendes) Einfamilienhaus, errichtet als Bungalow mit folgender Aufteilung kann nun erworben werden. Es ist derzeit aufgeteilt in:

- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- separate Küche (könnte als drittes Schlafzimmer umgebaut werden)
- traumhafter Wohn- Esssalon mit ca. 41 m<sup>2</sup> und Ausgang auf die Terrasse und Blick auf den Hafnersee.

Vom Wohnzimmer aus hat man einen schönen Blick auf den Hafnersee, das Haus ist, blickend in Richtung See, umgeben von Grünland und landwirtschaftlichen Flächen - Dieser Bungalow liegt noch dazu in einer Sackgasse, hier gibt es keinen Durchzugsverkehr! Für das Auto steht hier eine ca. 32 m<sup>2</sup> große Garage zur Verfügung, Abstellplätze sind noch vor dem Haus.

Derzeit hat das Haus eine Grundstücksgröße von ca. 920 m<sup>2</sup>, ein weiteres, direkt angrenzendes Grundstück mit ca. 742 m<sup>2</sup> kann mit dazu erworben werden, so hätte man 1.682 m<sup>2</sup> zur Verfügung! Beide Grundstücke haben KEINE Bauverpflichtung und können daher sehr gut als Anlage verwendet werden, sie sind bereits geteilt, auch einem späteren Wiederverkauf steht daher nichts im Wege, die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße, sämtliche Leitungen liegen in dieser Straße.

Das Haus ist teilunterkellert, diese Räume haben eine gute Raumhöhe, sind großteils belichtet und können daher ebenfalls gut genutzt werden! Auch der große Dachboden, welcher, wie der Keller, über ein getrenntes Stiegenhaus einen Zutritt hat, kann noch ausgebaut werden. Derzeit wird das Haus mit einer Öl-Heizung betrieben, im Zuge der Runderneuerung des Hauses wären die aktuellen Förderungen zur

Sanierung des Hauses und Umstieg auf eine andere Heizung absolut interessant – nutzen Sie derzeit zusätzlich auch noch die (befristete) Aktion, sich hier Nebenkosten in der Höhe von mindestens 1,1% des Kaufpreises bei Begründung des Hauptwohnsitzes zu sparen!

### Was gibt es zur Umgebung zu sagen?

Der beschauliche Ort Plescherken liegt zwischen dem Hafner- und Keutschachersee, eingebettet also in das wunderbare Kärntner Seental. Nahversorger sind am Weg nach Villach oder Klagenfurt zu finden, wo man in wenigen Autominuten ist. Der Ort wird aufgrund der Ruhelage und der Seenähe sehr geschätzt, natürlich auch aufgrund der zentralen Lage zwischen Klagenfurt und Villach bzw. Velden. Für Sportler und Naturbegeisterte finden sich hier sämtliche Möglichkeiten direkt vor dem Haus

**Fazit: nutzen Sie hier die Chance, dieses Haus aus dem Dornröschenschlaf zu wecken und Ihr kleines Paradies zu schaffen!**

Widmung: Bauland Dorfgebiet

Größe des Grundstücks: 1039 m<sup>2</sup> und 529 m<sup>2</sup>

Energieausweis: ist bereits beauftragt und liegt demnächst vor!

## Kaufpreis € 445.000,-

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten:

Gründerwerbssteuer 3.5 %  
 Grundbucheintragung 1.1% - entfällt bei Begründung des Hauptwohnsitzes \*)  
 Vermittlungsprovision 3.0 % inkl. 20 % MwSt.  
 Vertragskosten lt. Anwalts- o. Notariatstarif

\*<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbucheintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

Hinweis: Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. 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, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at

KH2406



Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at