

Wohngenuß im Keutschacher Seental **Ruhe und traumhafter Ausblick**



**Gemütliches Reihenhaus am Südhang vom
Pyramidenkogel**

Das ruhig gelegene Reihenhaus befindet sich in traumhafter sonniger Aussichtslage am Waldrand mit Blick auf die Karawanken und das Keutschacher 4 Seen Tal. Über der Nebelgrenze gelegen (Seehöhe ca. 700m) fahren Sie 20 Autominuten nach Klagenfurt/zur Südautobahn A2, 30 Autominuten nach Villach, 5 Autominuten zum nächsten Nahversorger. Die Postbushaltestelle ist ca. 700m entfernt (Gasthaus Karawankenblick).

Errichtet wurde das Haus in den 80er Jahren in Ziegelmassiv Bauweise, kerngedämmt, mit Ziegelerdecke. Die Südterrasse ist direkt von Wohnzimmer aus begehbar. Das zweigeschossige Haus ist nach Süden ausgerichtet. Eine Photovoltaikanlage wurde vor wenigen Jahren zugeschlossen. Das Wohnzimmer ist mit einem neuen Parkettboden ausgestattet, die Schlafräume im OG sind mit Spannteppich ausgelegt, die übrigen Böden sind verflieset.

Die Zufahrt ist asphaltiert; eine große Garage mit direktem Hauszugang ist im Mietanbot inkludiert.

Ausstattung:

Nutzfläche : ca. 125m²
Grünfläche: ca. 500m²
Böden: Parkett, Fliesenböden, Spannteppich
Heizung: Elektroheizung, (unterstützt durch Photovoltaik)
Sanitärräume: Bad mit WC, Wanne und Waschbecken im OG (erneuert); WC im EG
Küche: Einbauküche Massivholz inkl. Geschirrspüler
Fenster: Isolierglasfenster-Kunststoff
Parken: asphaltierte Zufahrt + große Garage
Grünfläche: gepflegter Garten samt Liegewiese
Energiekennzahlen: HWB-ref.111, fGEE 1,11
Mietdauer: 5 Jahre

Miete: **€ 910,-- inkl. BK, Mwst., exkl.HK / Strom**
 (660.-€ Bruttomietzins;
 € 250.-- BK inkl. Wasser á conto.
 HK / Strom liegt bei ca. € 200,-- mtl. je nach Nutzung)

Kaution: 3 Monatsmieten
Provision: 2 Bruttomonatsmieten



Garten



Zufahrt



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Kochen und Essen



Terrasse



Flur OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer

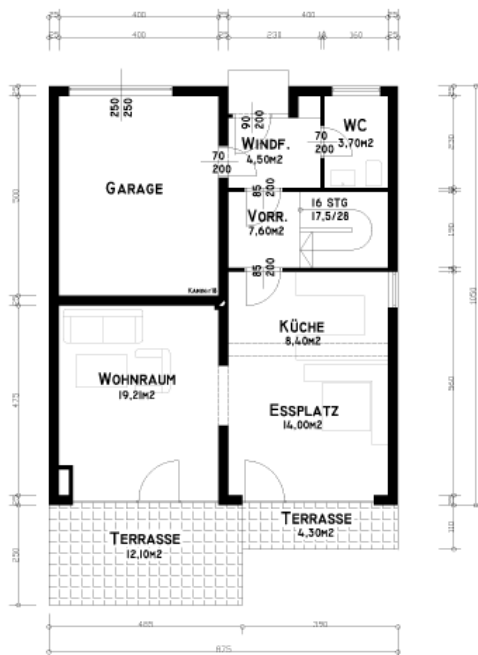
Erdgeschoss :

Windfang, WC, Zugang zur Garage; Treppenhaus; Küche / Esszimmer / Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten

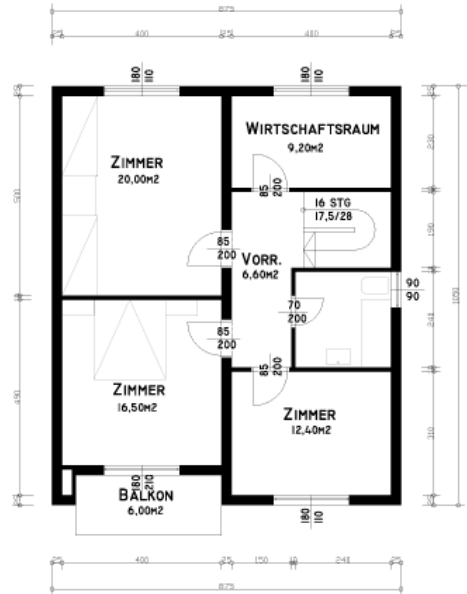
Obergeschoss :

3 Schlafzimmer, Loggia, Wirtschaftsraum, Bad mit WC

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Ausblick von Loggia

Wichtige Information:

Wir sind allein 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.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

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.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

Kontakt - Gruber Annelies - Tel. 0699 - 11881540

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2