



## Zweifamilienhaus/-zwei separaten Wohnungseinheiten

### Grafenstein

Wohnung / Kauf

#### Allgemeine Informationen

##### Allgemein

Objekt-ID:	549
Adresse:	AT-9131 Grafenstein Österreich

##### Preise

Kaufpreis:	259.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3% plus UST
provisionspflichtig:	ja

##### Flächen

Wohnfläche:	ca. 204 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	8

##### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
----------------------	--------

##### Zustandsangaben

Baujahr:	1960
----------	------

##### Umfeld

Distanz zum Bus:	ca. 50 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 2.000 m
Distanz zum Flughafen:	ca. 10.000 m

##### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Art des Energieausweises:	nach Bedarf



## Beschreibung im Detail

Das Zweifamilienhaus in zentraler Lage der Ortschaft Grafenstein, etwa 10 Kilometer von Klagenfurt entfernt, bietet zwei Wohneinheiten zum Ausbau, eine günstige Anbindung mit einer Bushaltestelle in nur 50 Metern Entfernung und einem Bahnhof in etwa 1,5 Kilometern Nähe. Dieses Haus erstreckt sich über drei Etagen: Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Im Außenbereich stehen insgesamt 8 Parkplätze und Gartenanteile zur Verfügung.

Die Aufteilung des Hauses sieht jeweils zwei Wohneinheiten für das Erd- und Obergeschoß vor. Die Einheit im Erdgeschoß verfügt über einen großzügigen Grundriss von etwa 110m<sup>2</sup>, bestehend aus Küche/Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer, einem Vorraum, einem Stiegenhaus, einem Windfang und einer geräumigen Terrasse. Die Obergeschoss-Wohnung teilt sich auf in zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad, ein WC, ein Stiegenhaus, einen Vorraum, einen Wohnbereich und eine Loggia. Die Wohnfläche beträgt hier etwa 95m<sup>2</sup>, hinzu kommt eine Loggia mit ca. 8m<sup>2</sup>. Der Keller ist ca. 80 m<sup>2</sup> groß.

Das Kellergeschoß beherbergt eine Garage, den Heizraum, den Tankraum sowie separate Keller für das Ober- und Erdgeschoß. Die Fenster und Haustüren wurden bereits erneuert, einige bauliche Maßnahmen stehen jedoch noch aus. Aktuell fehlt ein Heizsystem, was noch nachgerüstet werden muss.

Insgesamt bietet das Haus somit vielseitige Wohnmöglichkeiten in einer gut angebundenen Lage, wenngleich einige Renovierung,Vertigstellungsarbeiten und die Installation eines Heizsystems erforderlich sind. Bei Interesse rufen sie mich einfach an um weitere Informationen zu erlangen. Herr Planteu Josef 0664/3373204 oder schreiben sie mir eine Mail unter [planteu@feps.at](mailto:planteu@feps.at)



## Galerie





Feps Immobilien GmbH  
Feps Immobilien GmbH  
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Feps Immobilien GmbH
<b>Adresse:</b>	Büro: Rosentalerstrasse 46 AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan
<b>Handelsregister:</b>	437385p
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Stephan Ebner
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.feps.at">www.feps.at</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Josef Planteu
<b>Telefon:</b>	0664 33 73 204
<b>Mobiltelefon:</b>	06643373204
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:planteu@feps.at">planteu@feps.at</a>