



# Einfamilienhaus bzw. Maisonettenwohnug mit 3 Schlafzimmer für größere Familie- plus zwei vermietete Wohnungen und ein Cafe !

Haus / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

Objekt-ID:	573
Adresse:	AT-9132 Gallizien Österreich

### Preise

Kaufpreis:	487.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3% plus Ust
Courtage inkl. Mwst:	ja

### Flächen

Wohnfläche:	ca. 500 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	14
Grundstücksfläche:	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche:	ca. 600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 500 m <sup>2</sup>
vermietete Fläche:	ca. 500 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Keller:	ja
Verglasung:	doppelt verglast

### Zustandsangaben

Zustandsart:	modernisiert
Sanierungsjahr:	2010



## Umfeld

Distanz zum Bus:	ca. 10 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 5.000 m
Distanz zur Autobahn:	ca. 8.000 m

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

## Beschreibung im Detail

Wir freuen uns, Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Gallizien vorstellen zu können, das mit seinen vielfältigen Möglichkeiten ein äußerst interessantes Angebot für potenzielle Käufer darstellt.

Das massiv gebaute Haus erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Es besteht aus einer geräumigen Maisonettenwohnung mit einem Balkon und einer Terrasse sowie zwei kleineren Wohnungen. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein derzeit vermietetes Lager, das auch als zusätzliche Wohnfläche genutzt werden könnte. Im östlichen Teil des Gebäudes finden Sie einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb, der derzeit verpachtet ist.

Zwischen den Jahren 2004 und 2010 wurde das gesamte Gebäude einer umfangreichen Renovierung unterzogen, wodurch es in einem modernen und gepflegten Zustand ist. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Ölzentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Das Grundstück, das das Gebäude umgibt, erstreckt sich über ca. 1.704 m<sup>2</sup> Bauland und ist als Geschäftsgebiet gewidmet.

Für Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, der Platz für zwei bis vier Autos bietet. Darüber hinaus gibt es einen großzügigen asphaltierten Parkplatz direkt neben dem Gastronomiebetrieb, der für Kunden und Mieter gleichermaßen bequem zugänglich ist.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet, was eine interessante Investitionsmöglichkeit darstellt. Die Liegenschaft ist mit allen notwendigen Anschlüssen versehen, einschließlich Wasser, Kanalisation und Strom.



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

---

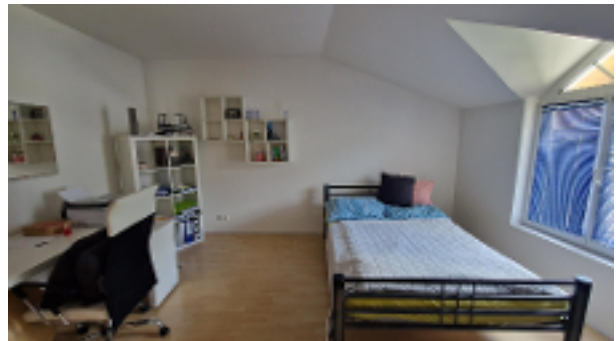
Wenn Sie Interesse an diesem einzigartigen Angebot haben, zögern Sie nicht, uns per E-Mail unter [ebner@feps.at](mailto:ebner@feps.at) zu kontaktieren oder rufen Sie direkt Herrn Ebner unter 0664 30 80 008 an. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine vielversprechende Immobilie zu erwerben und von den zahlreichen Möglichkeiten zu profitieren, die dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet. Preis auf Anfrage!



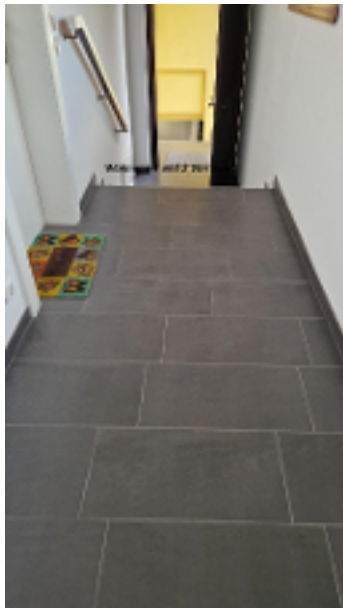
## Galerie













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>	Stephan Ebner
<b>Telefon:</b>	0664 30 80 008
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:ebner@feps.at">ebner@feps.at</a>