



# AUSSICHTS-HAUS MIT ZWEI WOHNUNGEN

KOBLACH ■ STEIG 20



# Beschreibung

KOBLACH ■ STEIG 20

In sehr schöner Aussichtslage in Koblach verkaufen wir dieses Wohnhaus mit zwei Wohnungen. Das Gebäude wurde zum Teil renoviert und besticht speziell durch den sensationellen Panoramablick.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoß sind großzügig eingeteilt und können selbst bewohnt oder vermietet werden. Die Wohnungen sind derzeit nicht vermietet, sondern werden von den Eigentümern bewohnt.

Im Dachgeschoß ist es möglich, eine weitere Wohnung auszubauen – dort ist der Ausblick natürlich am schönsten.

In den letzten Jahren wurde ein Gartenhaus mit Lagerraum und offenem Sitzbereich neu errichtet. Neben dem Eingangsbereich ist ebenfalls ein kleiner Schopf vorhanden.

Beim gesamten Gebäude wurde im Kellerbereich eine neue Drainage verlegt sowie die Abwasserleitungen erneuert. Eine Gartenmauer wurde neu errichtet und das Grundstück angehoben.

Der Kindergarten, die Volks- und Mittelschule sind fußläufig gut erreichbar, ebenso das Lebensmittelgeschäft und das Gemeindehaus.

## DATEN

- Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten
- GSTNR. 172/2 in EZ 3415, KG Koblach
- Grundstücksfläche 813 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchs- auszug
- Baujahr ca. 1940
- Widmung: Baufläche Wohngebiet BW
- Erd- + Obergeschoß: ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachboden: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoß: ca. 114 m<sup>2</sup>
- Parkett, Fliesen, Laminat
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Gas- und Holz-Zentralheizung
- HWB: in Arbeit

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

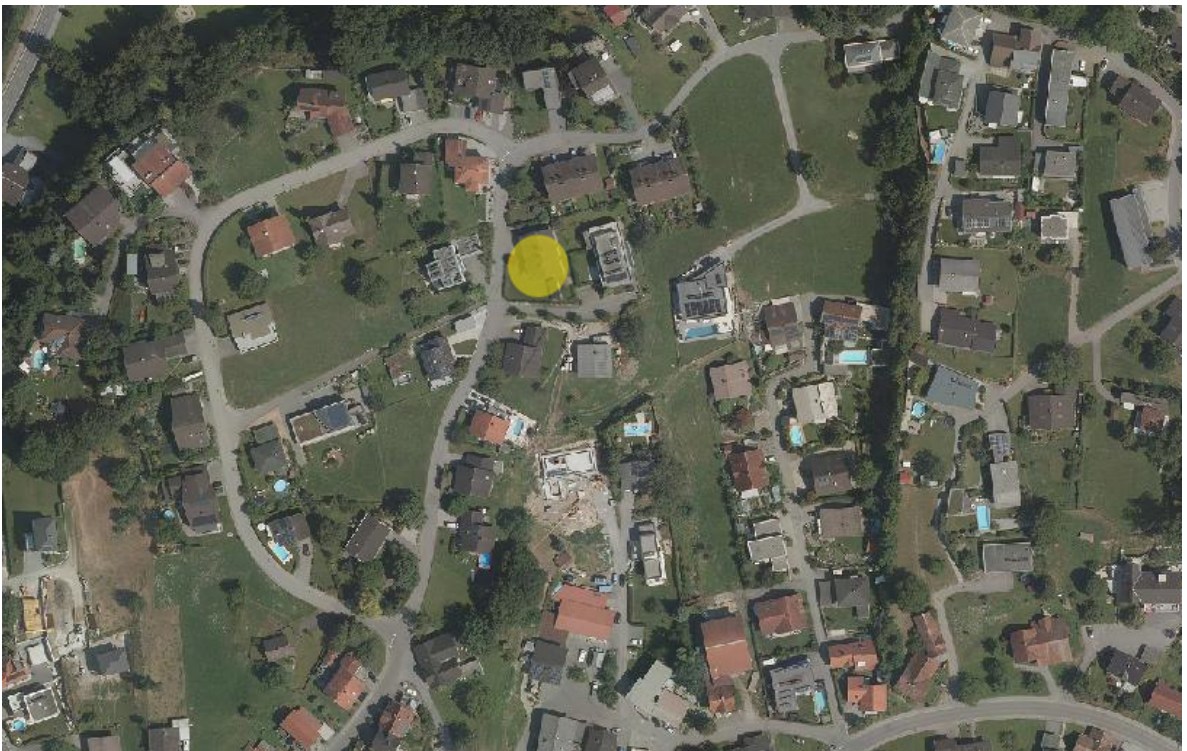
€ 855.000,-

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- nach Verbrauch

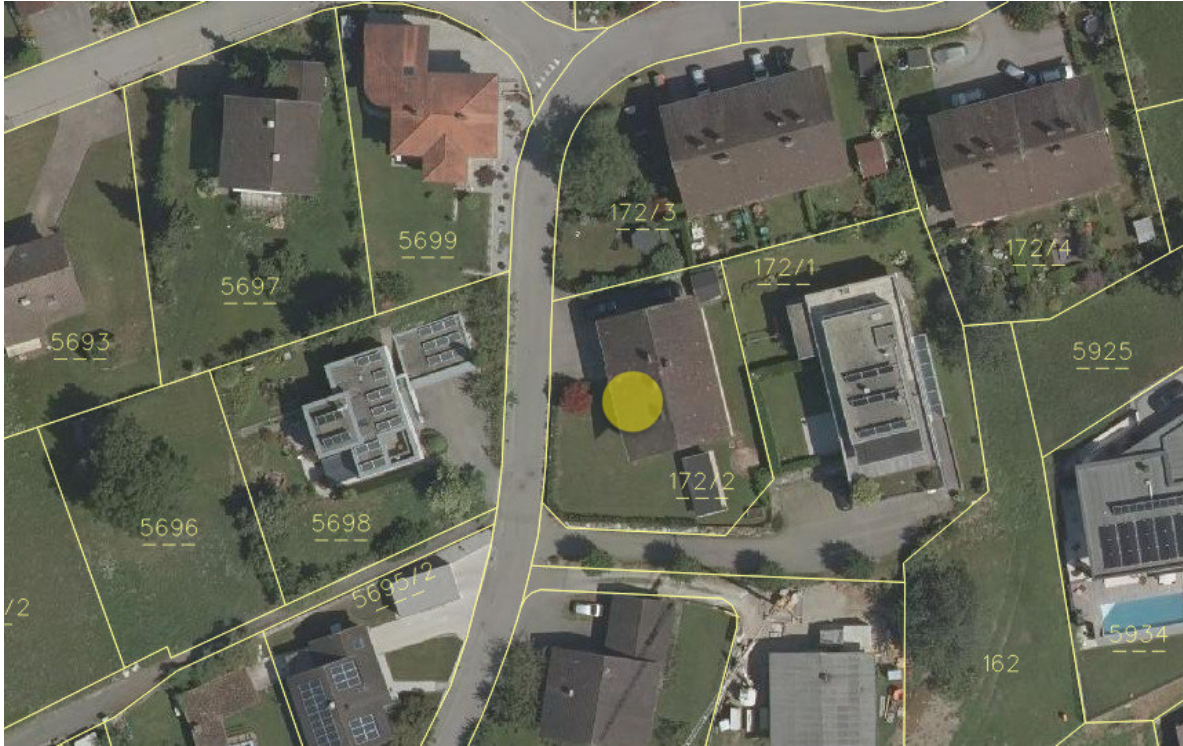
## NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,0 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.



---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



Erdgeschoß - Wohnen



Erdgeschoß - Wohnen



Erdgeschoß - Kochen



Erdgeschoß - Kochen



Erdgeschoß - Köchen



Erdgeschoß - Gang



Erdgeschoß – Elternzimmer



Erdgeschoß – Kinderzimmer 1





Erdgeschoß – Schlafzimmer 2



Erdgeschoß - Bad



Obergeschoß – Wohnen/Büro



Obergeschoß – Wohnen



Obergeschoß – Kochen



Obergeschoß - Elternschlafzimmer



Obergeschoß – Arbeitszimmer



Obergeschoß - Bad



Dachgeschoß



Dachgeschoß

---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



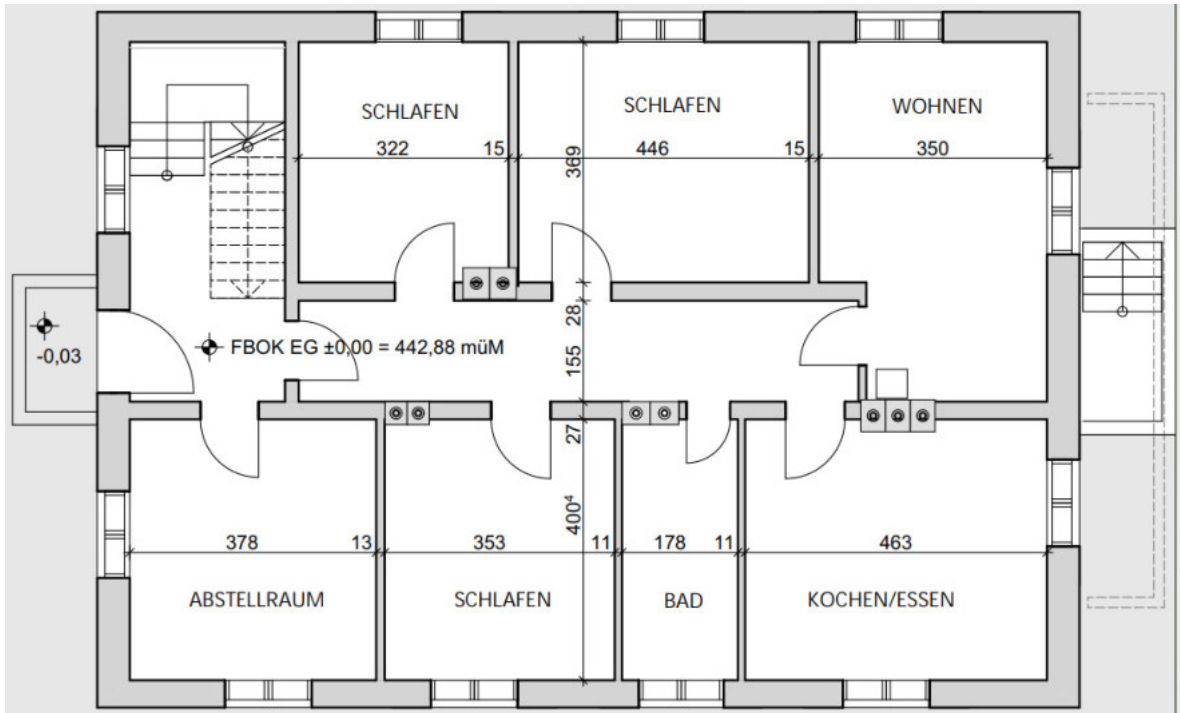
---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)

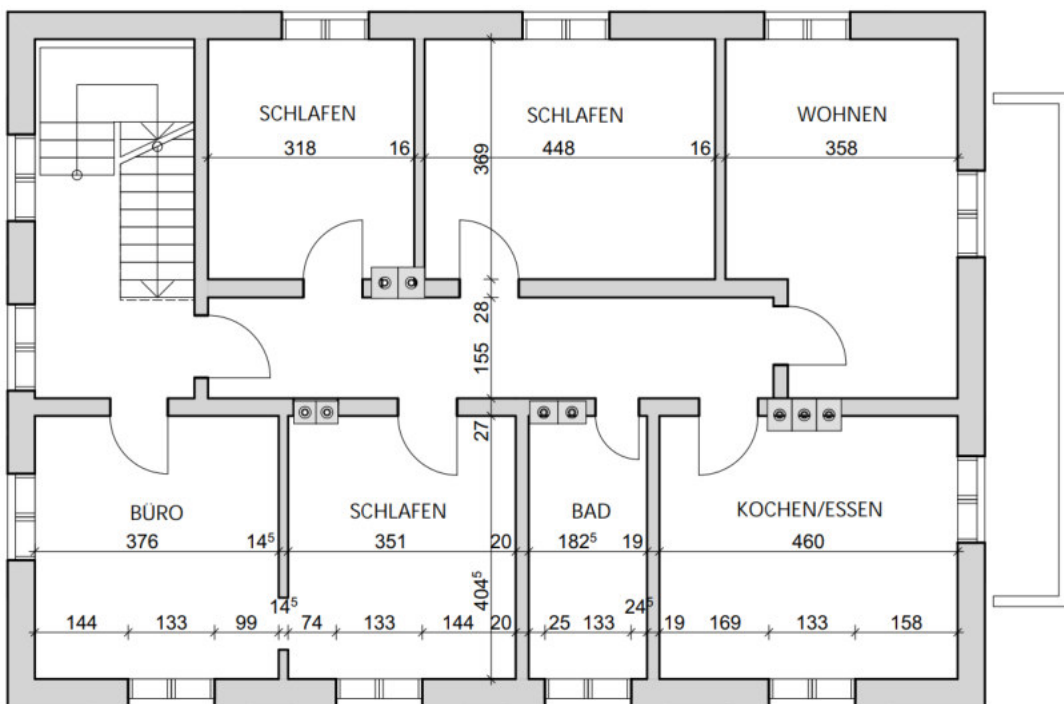




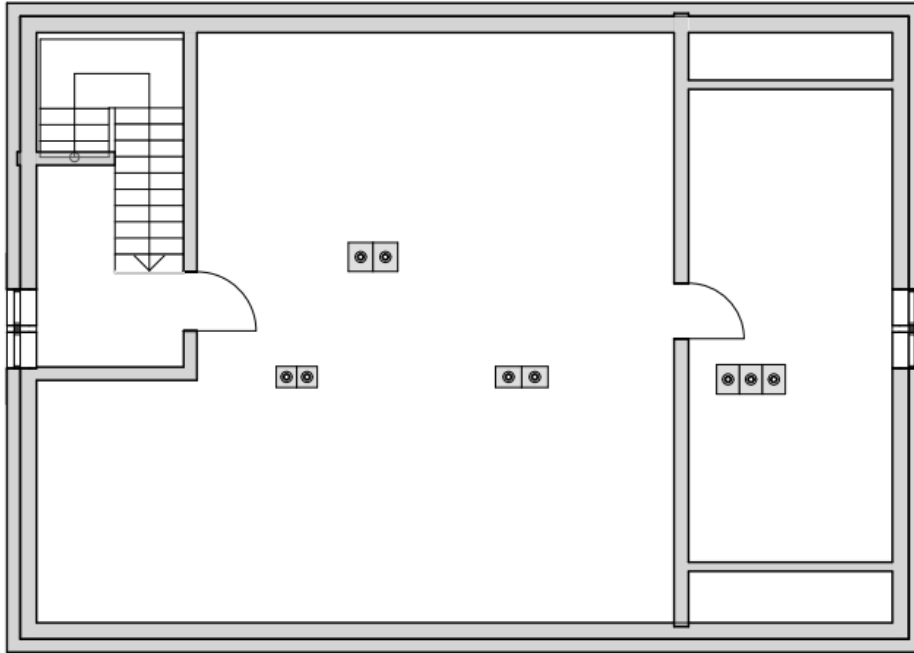




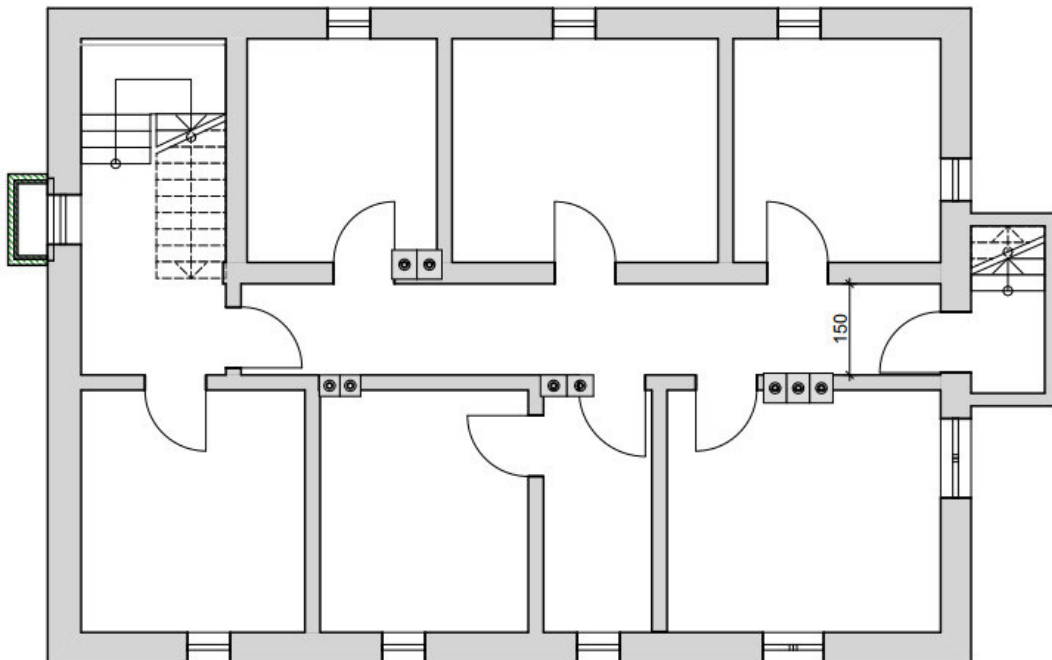
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß