

## Einfamilienhaus in Maria Rain



9161 Maria Rain

Obj.Nr. 904/03621

Beziehbar ab: sofort

Grundfläche  
498 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
147 m<sup>2</sup>

€ 285.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung  
ZH, Gas



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner

Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Ländliche sonnige Siedlungslage in der Gemeinde Maria Rain, ca. 5 km südlich von Klagenfurt. Einkaufsgelegenheiten, Schule, Kindergarten und öffentliches Verkehrsmittel vorhanden.

Grundstück: 498 m<sup>2</sup> großteils ebenes Grundstück, als Gartenfläche angelegt und eingefriedet. 153 m<sup>2</sup> bebaute Flächen.

Gebäude: Griffner Fertigteilhaus mit voller Unterkellerung, Baujahr 2000. Helle sehr offen gestaltete Raumaufteilung. Im Bereich des Kellers ist ein massiver Feuchtigkeitsschaden (Baumangel) gegeben, weiters Frostschäden bei der Terrassenverfließung, die Holzfassade ist teils abgewittert und dringend zu streichen.

Flächen: 146,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse, 79,8 m<sup>2</sup> Kellerfläche.

Raumaufteilung:

EG: Diele, großzügiger offen gestalteter Wohn/-Essbereich mit Küche mit ca. 50 m<sup>2</sup>, Speis, Wirtschaftsraum, WC, Südterrasse.

OG: Galerie, 2 Schlafzimmer, Bad mit WC, Abstellraum.

KG: Vorraum, 4 Kellerräume, Gemüse Keller

Heizung: Flüssiggas-Zentralheizung über Gastherme, als Fußbodenheizung ausgeführt, im Wohnraum befinden sich zusätzlich ein Heizkamin und ein Pelletsofen.

Böden: Cotto-Fliesenböden und Parkettböden

Möblierung: Küche inkl. Elektrogeräten, Einbauschänke, Badezimmermöbel.

Zusatzausstattung: Zentrale Haus-Staubsaugeranlage, Datenbus-System.

Zubehör: Carport mit angeschlossenem Abstellraum.

9161 Maria Rain

Obj.Nr. 904/03621

## Details

Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>	Grundfläche	498 m <sup>2</sup>	Baujahr	2000
Zimmer	4	Bäder	1	Terrasse	1
Geschoße	2	Barrierefrei	nein	Abstellfläche	1
Keller	ja	Zustand	renovierungsbedürftig		

Mobiliar: Küche möbliert

Boden: Parkett, Fliesen

Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Gas

Energieausweis	vorhanden	HWB	90,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	1,12
					
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: ländlich, ruhig, Siedlungslage, sonnig

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision 3 % zzgl. 20 % USt.

€ 285.000,00

Kaufpreis

 € 1.941,42/m<sup>2</sup>



Südansicht 1



Südansicht 2



Ostansicht



Detailansicht



Terrasse



Garten



Eingang



Diele



Wohnraum 1



Wohnraum 2



Wohnraum 3



Wohnraum 4

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Küche



Wirtschaftsraum



Galerie 1



Galerie 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Bad 1



Bad 2



Keller 1



Keller 2



Keller 3



Keller 4

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

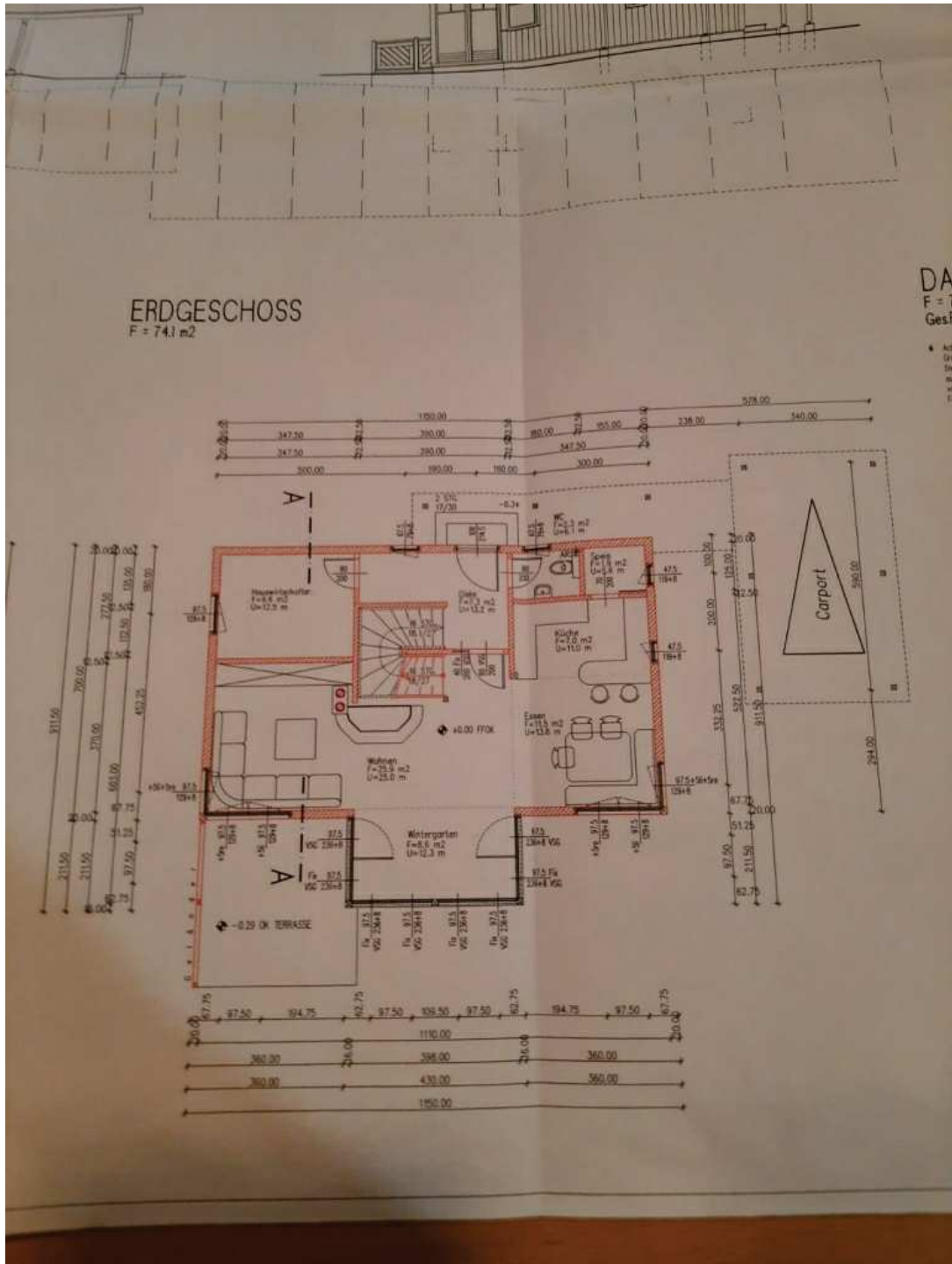


Carport 1

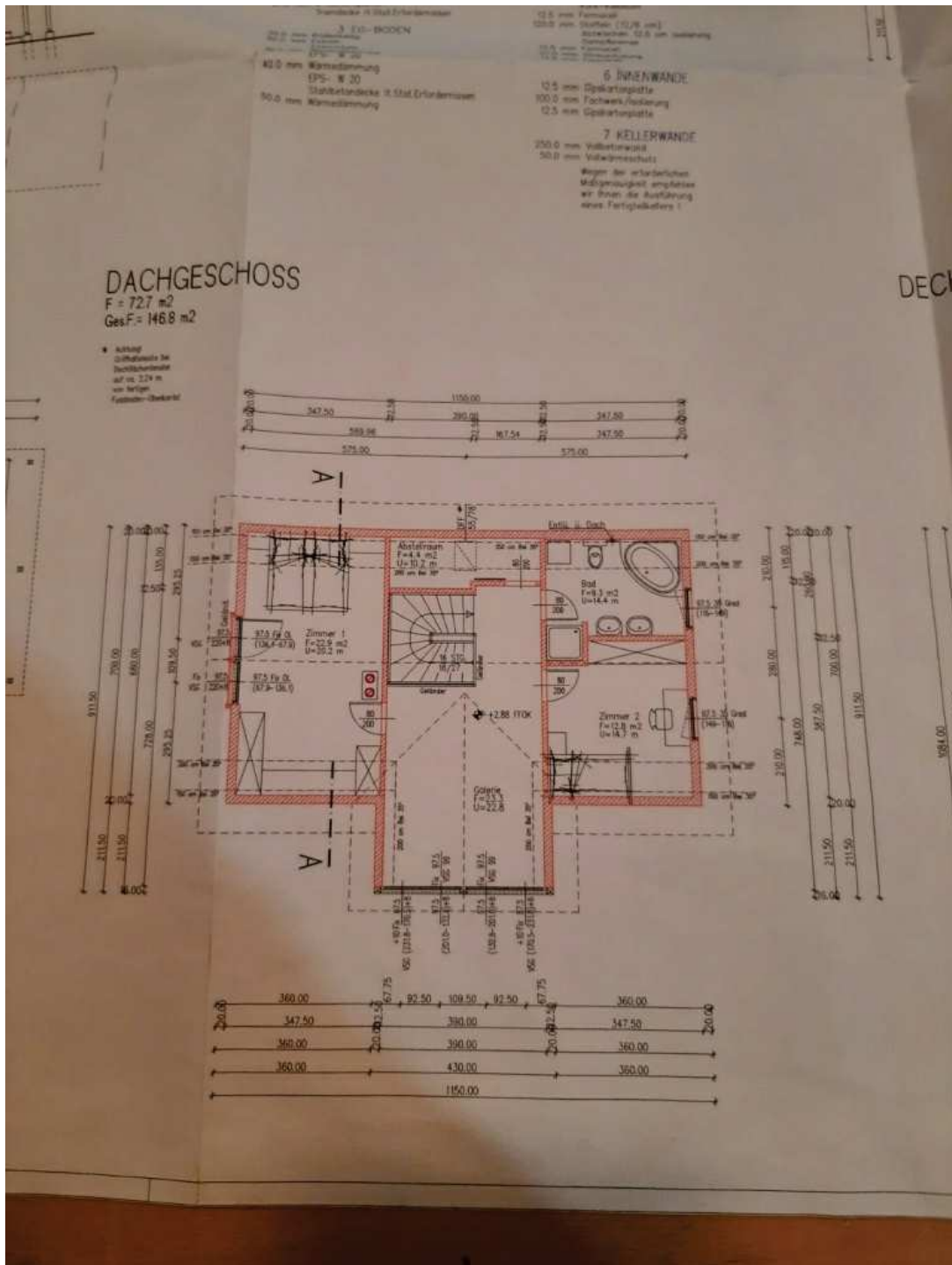


Carport 2

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Grundriss EG



Grundriss DG



Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).