

EINMALIGER LANDSITZ MIT EINEM MALERISCHEN ALTBAUMBESTAND

Objekt: PQ-60 | Poitschach 5 | 9560 Feldkirchen |
1.390.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-60	Anzahl	2
Boden	Fliesen, Parkett	Badezimmer	
Befeuerung	Luft-/ Wasserpumpe, Öl, Holz	Balkon/	120 m ²
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung	Terrasse Fläche	
Küche	Einbauküche	Anzahl	2
Bad	Dusche und Wanne	Terrassen	
Unterkellert	Teilweise	PLZ	9560
Kabel Sat TV	Ja	Ort	Feldkirchen
Gartennutzung	Ja	Kaufpreis	1.390.000,00 €
Kamin	Ja	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Gäste WC	Ja	Objektart	Haus
Wohnfläche	330 m ²	Objekttyp	Landhaus
Nutzfläche	685 m ²	Nutzungsart	Wohnen
Grundstücks- größe	4.400 m ²	Vermarktungs- art	Kauf
Anzahl Zimmer	10	Verfügbar ab	nach Absprache
Anzahl	6	Zustand	Gepflegt
Schlafzimmer		HWB	282 kWh/(m ² a)
		Klasse HWB	G
		fGEE	2,82
		Klasse fGEE	E

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen eine einmalige Gelegenheit diesen wunderbaren Landsitz in der Gemeinde Feldkirchen zu erwerben.

In liebevoller Arbeit wurde das 4400m² große Anwesen ständig gepflegt und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2021 wurde der gesamte Dachstuhl vom Haupthaus neu errichtet, die Dächer vom Wohnhaus und vom Nebengebäude wurden im selben Atemzug neu gedeckt. Die Fassade beider Gebäude bekam im Jahr 2023 einen neuen Anstrich. Ein Kombiheizsystem aus Öl und einer Luftwärmepumpe ist hier eine optimale Lösung um das alte Mauerwerk aufzuheizen, zusätzlich befinden sich noch zwei Kachelöfen im Haus die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgen. Der malerisch angelegte Garten mit altem Baumbestand lässt jedes Naturliebhaberherz höherschlagen. Ostseitig befindet sich eine Veranda mit Ausblick auf den Garten, verbunden mit einer südwestseitigen Terrasse. Als Sicht und Lärmschutz wurde zur Straßenseite ein aufwendig angelegter Erdwall errichtet der wunderbar bepflanzt ist.

Das Landhaus mit knapp 330m² Wohnfläche teilt sich wie folgt auf.

Der imposante Eingangsbereich vermittelt einen sofort das Gefühl von Heimat. Eine offen gestaltete Küche inklusive Esszimmer bietet genügend Platz für Familie und Freunde. Das gemütliche Wohnzimmer-/Spielezimmer inklusive Kachelofen lässt keine Wünsche offen um gemeinsame Stunden mit Ihren Liebsten zu verbringen. Es gibt noch ein weiteres Zimmer dass zurzeit als Büro genutzt wird. Der Gästetrakt mit Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Waschraum ist ein wahrer Luxus den

Quantschnig.immo

Ihre Gäste schätzen werden. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, ein liebevoll angelegter Weinkeller mit Gewölbe bietet einen grandiosen Flair.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafräume und ein eigenes Ankleidezimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne und eine separate Toilette vollenden das Obergeschoss.

Das Erdgeschoss vom Nebengebäude wurde liebevoll in einen Veranstaltungsraum mit Thekenbereich einer Bühne, Toiletten und Abluft umgebaut. Auf über 150m² können Sie ausgelassene Partys feiern oder Ihre Firmenveranstaltungen planen. Eine hochwertige Lichtsystem inklusive Musikanlage sind absolute Highlights und lassen jedes Fest unvergesslich machen. Früher als Heuboden genutzt wurde das Obergeschoss in eine Werkstatt/Garage inklusive Büro umgebaut, ein elektrisches Scheunentor lässt Sie ganz bequem ein und aus fahren. Der Dachboden des Gebäudes wäre noch ausbaufähig, hier könnte noch ca. 150m² zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Das gesamte Anwesen ist eingefriedet somit können sich Kinder oder Haustiere frei bewegen ohne dass man sich Sorgen machen muss. Die hochwertigen elektrischen Einfahrtstore öffnen Ihnen die Türen zu dieser traumhaften Immobilie.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Quantschnig.immo

Mail: office@quantschnig-immobilien.at

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die idyllische Lage ist sehr ruhig und sonnig und doch so nahe an der Stadtgemeinde Feldkirchen gelegen. Ideal für Naturliebhaber und Freizeitsportler. Der Ossiacher See ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Quantschnig.immo

Objektfotos



 Quantschnig.immo



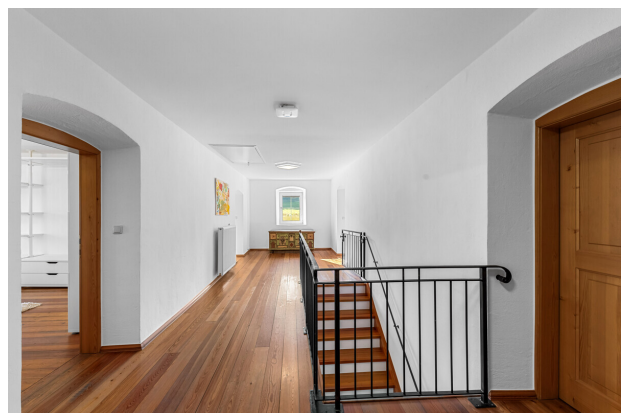
Quantschnig.immo



Quantschnig.immo







Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Grundriss

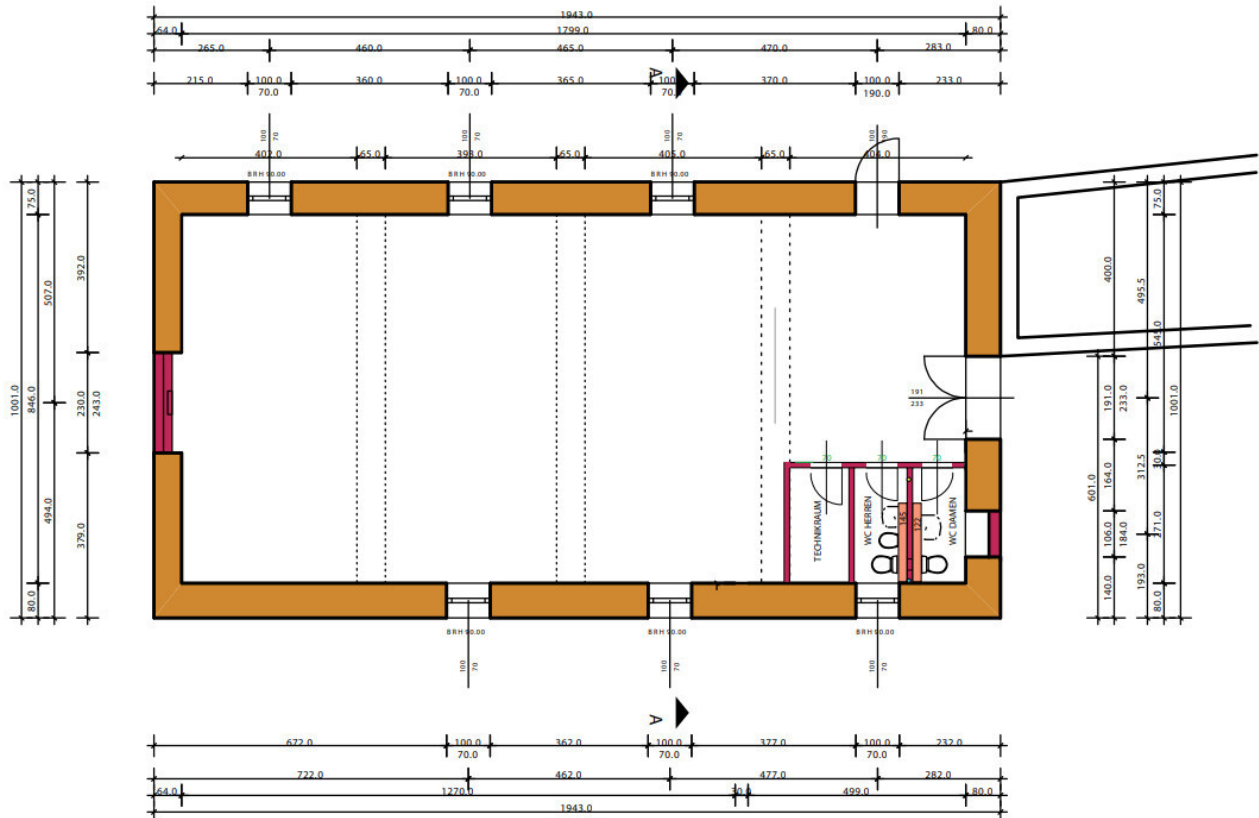
EG Grundrissplan



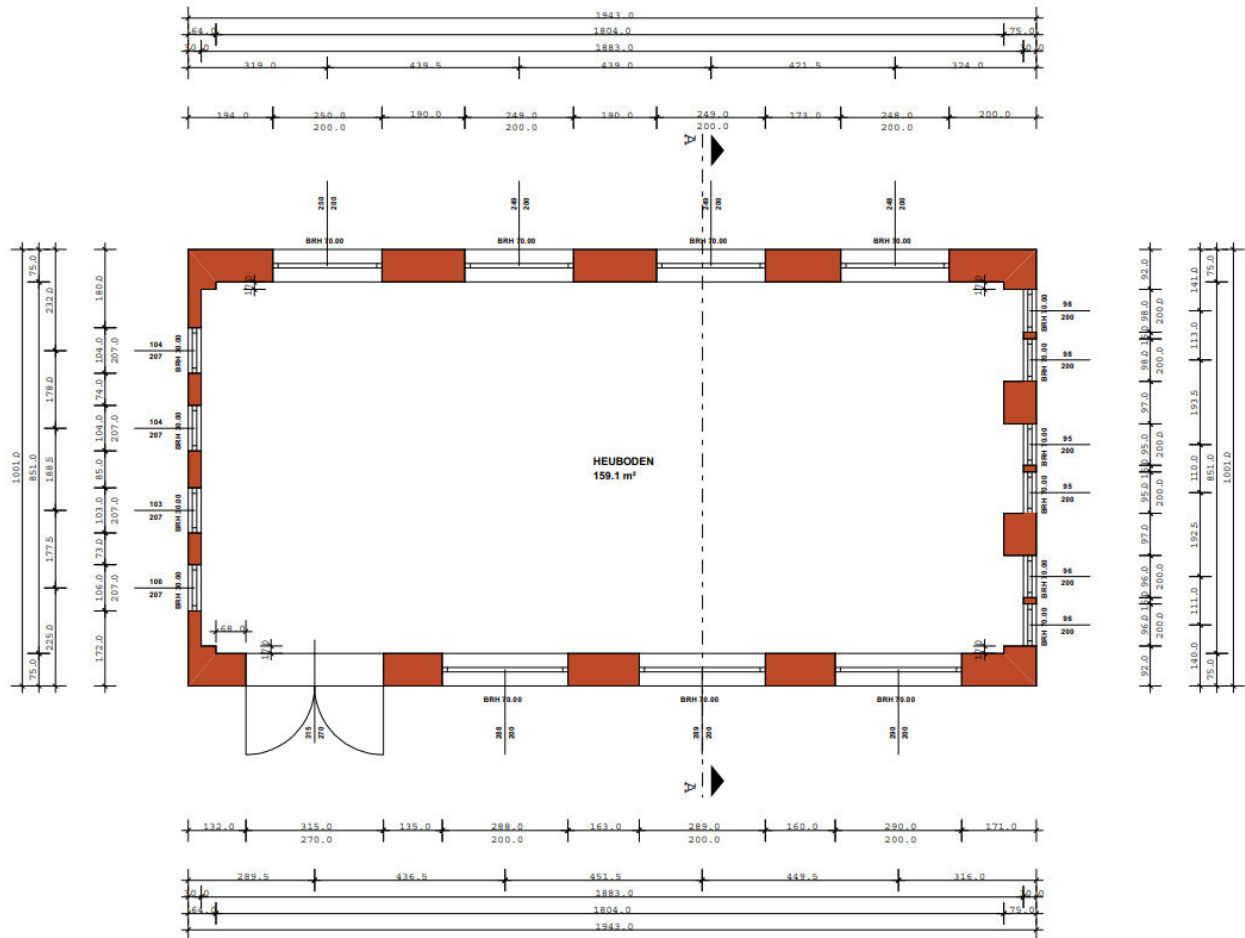
OG Grundrissplan



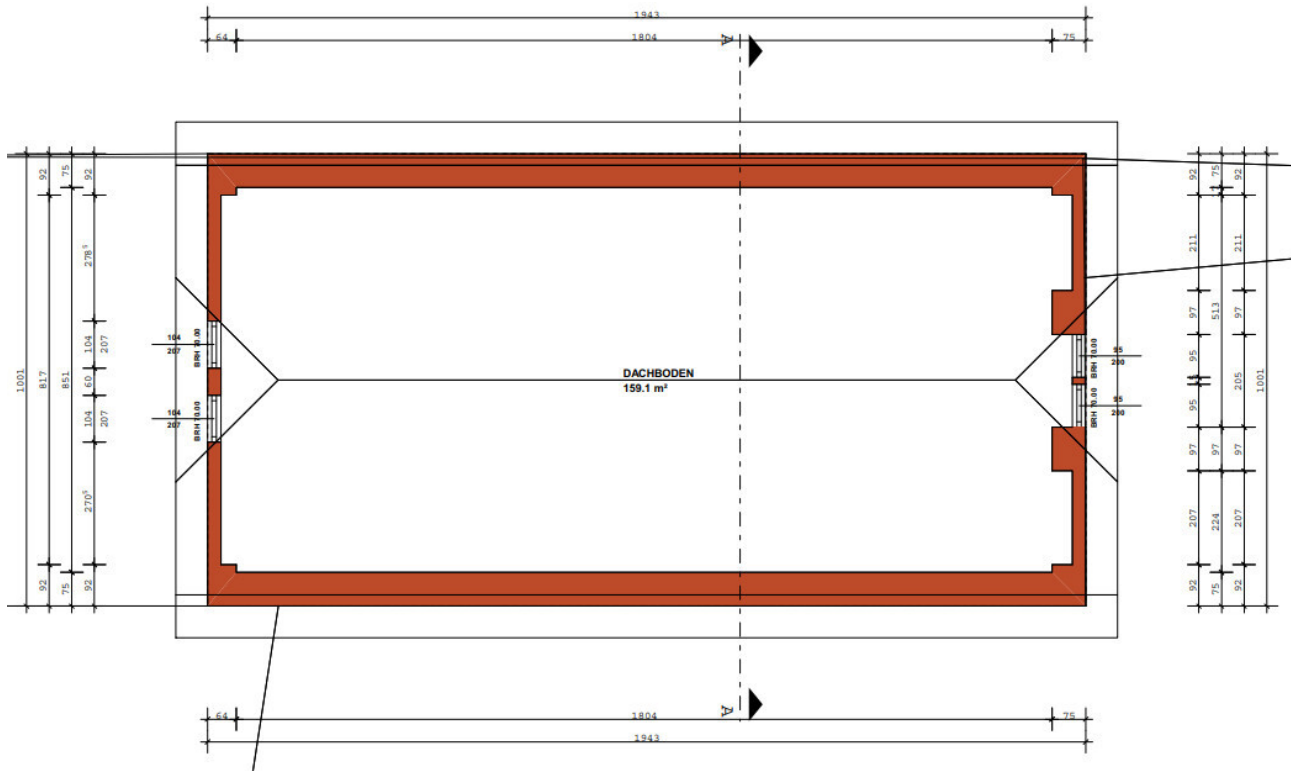
Veranstaltungsraum - Nebengebäude



Werkstatt, Büro - Nebengebäude



Dachboden Nebengebäude

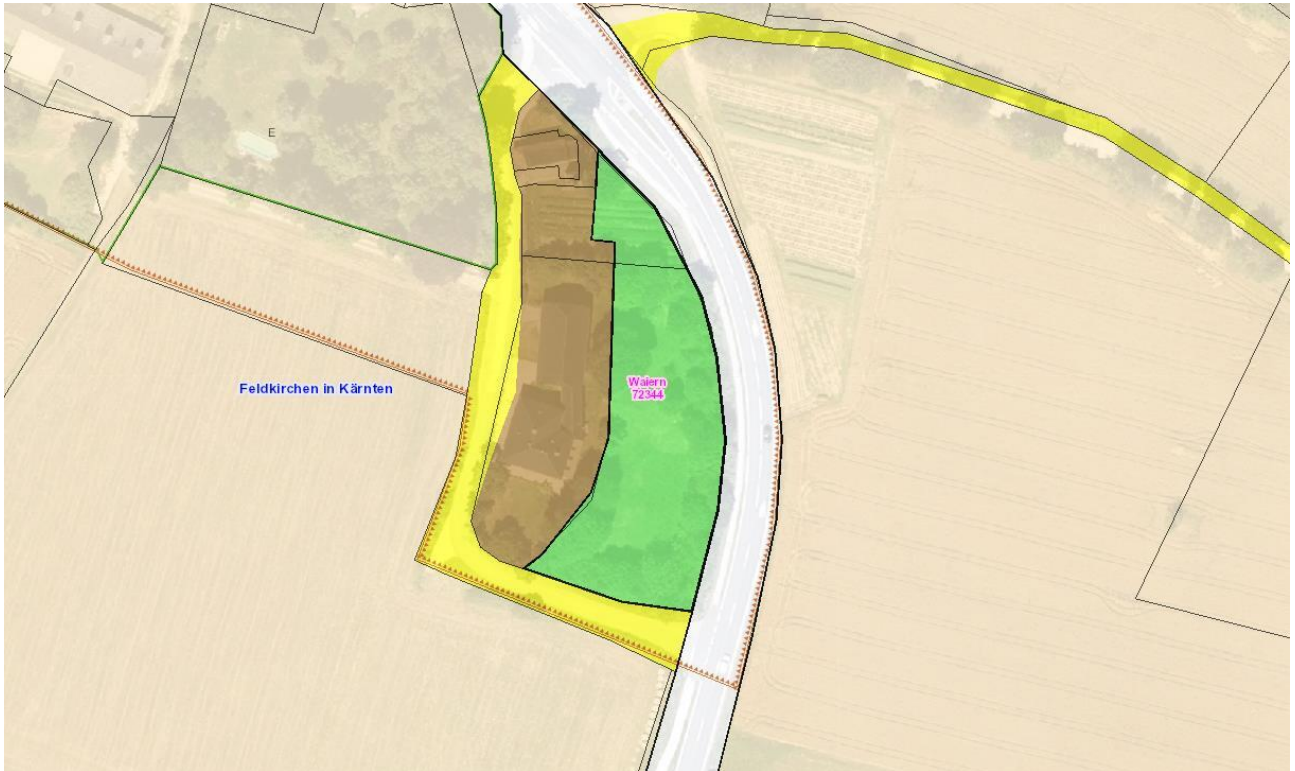


Lageplan

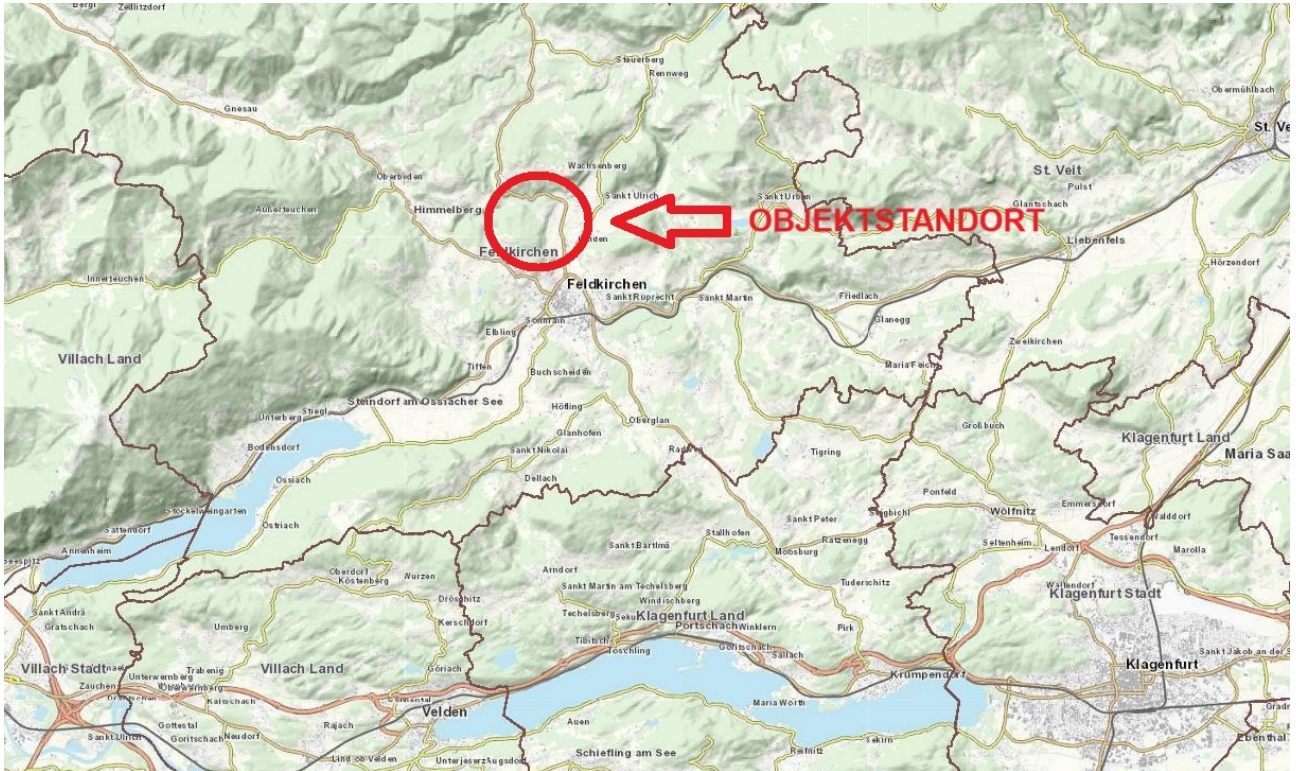
Grundstück



Widmungsinformation



Lageplan



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d