



IDYLLISCHES ZWEIFAMILIENHAUS.  
GEMÜTLICHES WOHNHAUS MIT SEEBLICK.





**LEBEN IN MITTEN DER GAILTALER BERGE  
UND DEM PRESSEGERSEE.  
Idyllisches Zweifamilienhaus.**

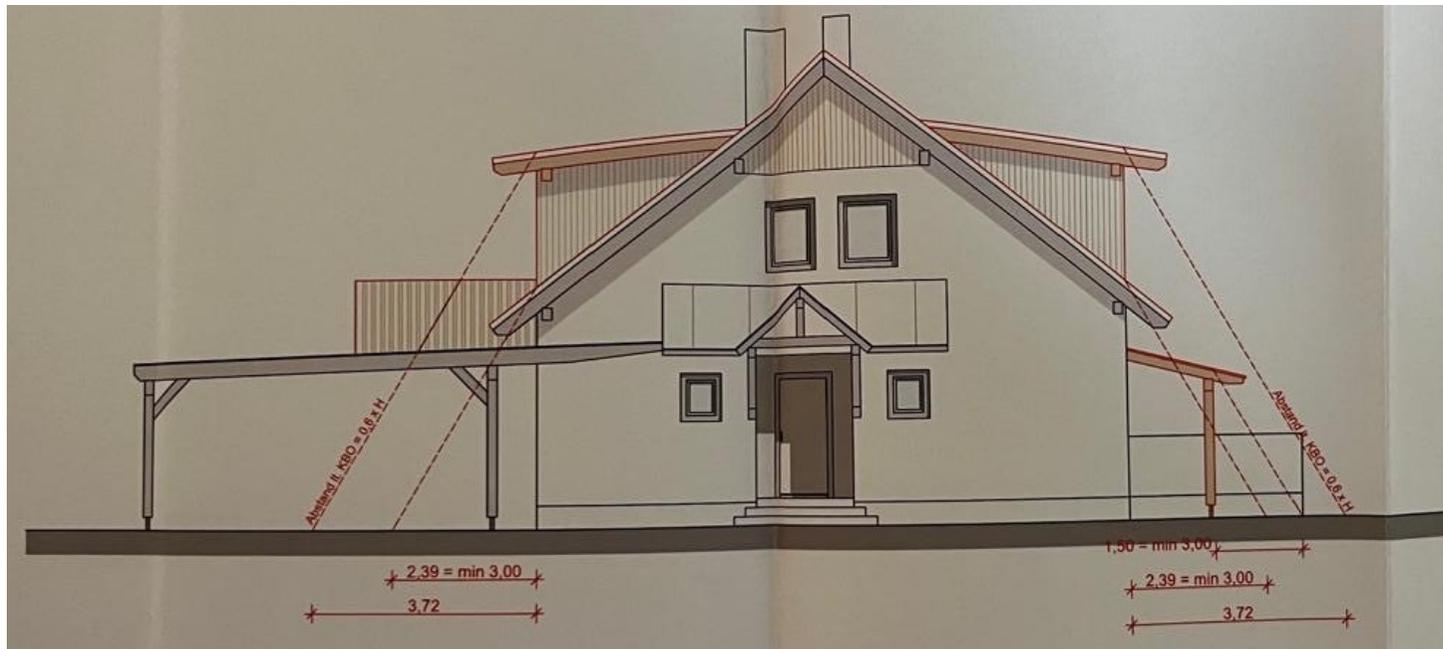
**Das gemütliche Zweifamilienhaus befindet sich ca. 800 m vom Presseger See entfernt und bietet einen traumhaften Ausblick auf die Gailtaler Bergwelt wie auch auf den zauberhaften Presseger See. Der sonnige Obstgarten lädt nach getaner Arbeit zum Entspannen ein.**

## ES IST NICHT NUR DIE FRAGE DES WOHNENS ALLEIN.

Das gepflegte Zweifamilienhaus in Förolach wurde 1965 erbaut und umfasst ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Obergeschoß bzw. der Dachboden wurde 2018 komplett neu ausgebaut, im Zuge dessen wurde auch das Dach erneuert. Beheizt wird das Eigenheim mit einer Ölheizung, festen Brennstoffen und zusätzlich mit einem Kachelofen im Erdgeschoß. Ebenso verfügt das Wohnhaus über einen Keller, ein Nebengebäude wie auch ein Doppelcarport. Die Wohneinheit im Erdgeschoß umfasst eine großzügige Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum. Im Obergeschoß finden Sie einen sehr großzügigen Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit einer Dusche und einem WC.



# Wohnen auf zwei Ebenen



## EINFAMILIENHAUS IN WERNBERG

Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 45 m <sup>2</sup>
Garage, Carport, Nebengebäude	
Grund	ca. 906 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis € 549.000**

### Weitere Informationen

Bauart Massiv

### Energieausweis

Wird nachgereicht

### Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer	3,5% vom Kaufpreis
Grundbucheintragung	1,1% vom Kaufpreis

### Vertragseinrichtung

lt. Rechtsanwalts-/Notartarif ca. 2% vom Kaufpreis  
zzgl. MwSt  
Zzgl. Barauslagen

### Vermittlerprovision

3% vom Kaufpreis € 16.470  
+ 20% MwSt

**KOSTBARE FREIZEIT NUTZEN,  
LEBEN WO ANDERE IHREN URLAUB VERBRINGEN.**

## **ZENTRAL GELEGEN.**

Herz, was willst Du mehr! Wo auch immer Sie Ihre Freizeit verbringen wollen, hier in der Nähe Ihres Wohnhauses entwickeln sich all Ihre Träume zur Lebensqualität. Für Sportbegeisterte ist diese Lage ein wahres Eldorado. Ob Laufen, Wandern, Radfahren, Wassersport oder im Winter Schilaufen, alles finden Sie rund um Ihre Traumimmobilie. In unmittelbarer Nähe finden sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Sportplätze sowie Banken und Tankstellen.

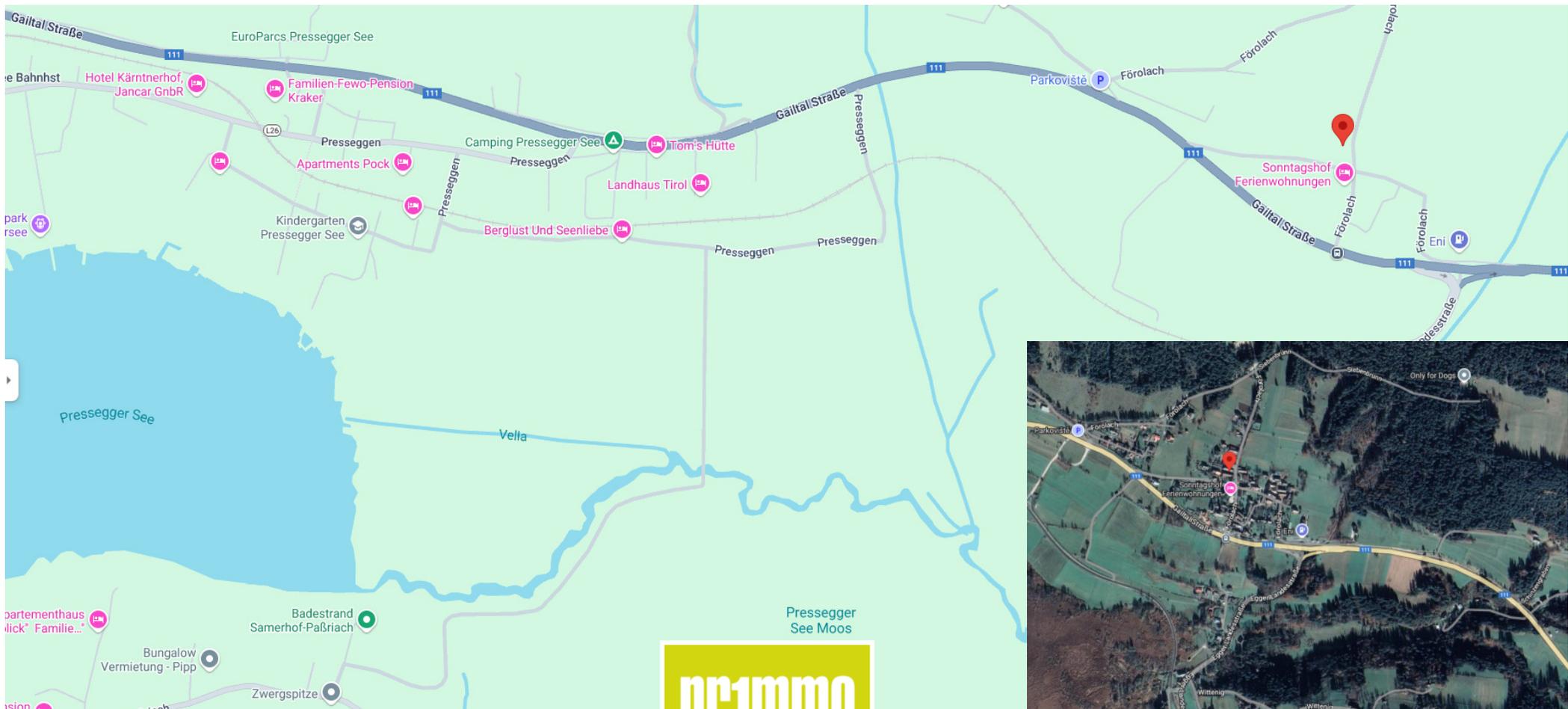


**pr1mmo**

WWW.PRIMMOBILIEN.AT

# OFFEN FÜR ALLE HIMMELSRICHTUNGEN.

Sie tauschen quasi das laute Treiben der Stadt mit der Ruhe des ländlichen Bereichs, die Abgase des städtischen Verkehrs mit reiner frischer Landluft.



[www.primmoimmobilien.at](http://www.primmoimmobilien.at)  
JÖRG EGGER: +43(0)699 10001030

Wir sind auch gerne für Sie da, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen. Bitte kontaktieren Sie uns bezüglich einer ganz persönlichen Terminvereinbarung.

**PRIMMO IMMOBILIEN– UND FINANZSERVICE E.U.** | JÖRG EGGER | Ossiacherzeile 10/1 | 9500 Villach  
Tel.: +43 (0)4242 35566 | Fax: +43 (0)4242 35569 | Mobil:+43(0)699 10001030  
[je@primmobilien.at](mailto:je@primmobilien.at) | [www.primmobilien.at](http://www.primmobilien.at)















