

## HISTORISCHER ALTBAU - PFARRHOF IM ORTSKERN VON ST. MICHAEL AM ZOLLFELD!

Grundstücksgröße: Nach Teilung sind 777 m<sup>2</sup> geplant  
Wohnnutzfläche: ca. 165 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>  
Baujahr: unbekannt  
Flächenwidmung: Bauland-Dorfgebiet

**Kaufpreis: EUR 148.000,-**

**Mag. Helmut Jahn**  
Immobilientreuhänder

Kuchling 25  
9063 Maria Saal  
Mobil: 0043 (0) 664/51 55 337  
Mail: office@jahnreal.at  
www.jahnreal.at

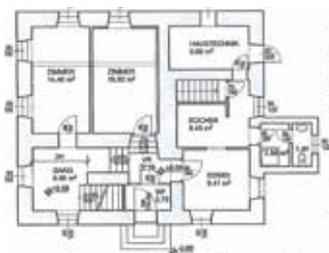


Der Pfarrhof wurde als teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden ausgeführt und steht zur Gänze unter Denkmalschutz.

Er war zuletzt in den 1980er Jahren bewohnt und dient seit damals als Gemeinschafts- und Verwaltungsgebäude der Pfarre. Der Gesamtzustand ist als generalsanierungsbedürftig zu bezeichnen. Sämtliche zukünftige Umbauarbeiten können nur in Abstimmung und mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes und der Baubehörde durchgeführt werden.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss EG



Obergeschoss OG



Dachgeschoss DG: Ein Dachboden ist vorhanden, welcher - falls es der Denkmalschutz zulässt - ausgebaut werden könnte.

Das Grundstück wird durch den Eigentümer erst geteilt werden, sodass zukünftig ca. 777 m<sup>2</sup> Bauland zum Objekt gehören. Ein Hausgarten befindet sich im Süd-Westen des Pfarrhofes zur Kirche hin.

Die Heizung erfolgte über eine Flüssiggaszentralheizung und Radiatoren. Diese Gasheizung stammt aus ca. 1988 - wurde jedoch zuletzt nicht mehr überprüft bzw. ist außer Betrieb. Es sind drei Kamine im Haus vorhanden - mindestens einer davon ist nicht mehr betriebsfähig.

Die Betriebskosten können derzeit nicht näher spezifiziert werden, da die Teilung erst mit Verkauf erfolgen wird und auch große Teile der technische Infrastruktur (Trinkwasser, Strom, etc.) für dieses Objekt erst baulich herauszutrennen sind. Teilung und technische Trennung der notwendigen Infrastruktur erfolgt auf Kosten und Initiative des Eigentümers/Verkäufers (Römisch-katholische Pfarrpründe St. Michael am Zollfeld).

Massive Bauweise - Steinmauern - teilweise Gewölbe - Kastenfenster - Eternitdeckung ohne Kaldtuch.

Mobiliar bleibt nach Absprache und Großteils im Objekt.

### Aufschließung:

Schmutzwasser-Kanal von der Gemeinde Maria Saal - Anschluss ist bezahlt.  
Trinkwasser über eine örtliche Wassergenossenschaft - Anschluss ist bezahlt.  
Strom von der Kelag - Anschluss ist bezahlt.  
Lichtwellenleiter geplant und bestellt.  
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt auf den letzten ca. 50 Metern über einen Servitutsweg - Eigentümer dieses Servitutsweges ist die Pfarre.

Ein Energieausweis wurde 2024 erstellt: HWB = 321 (Klasse-G) / fGEE = 4,05 (Klasse G)

### Lage:

Das Objekt liegt in sonniger Ortskernlage unmittelbar neben der Kirche St. Michael am Zollfeld - Gemeinde Maria Saal. Durch die etwas erhöhte doch annähernd ebene Lage im Ort ist auch Aussicht gegeben. Die Infrastruktur von St. Veit and er Glan aber auch Klagenfurt ist per KFZ rasch erreichbar. Bushaltestelle an der Landesstrasse vorhanden. Kinderfreundliche Dorfidylle - Kinderspielplatz in der Nähe vorhanden.

## HISTORISCHER ALTBAU - PFARRHOF IM ORTSKERN VON ST. MICHAEL AM ZOLLFELD!

**Mag. Helmut Jahn**  
Immobilientreuhänder

Es handelt sich um ein historisches Altbauobjekt mit Charme und Potential in zentralster Dorflage von St. Michael am Zollfeld. Mit zukünftigen 777 m<sup>2</sup> Bauland-Dorfgebiet können sie sich auch einen eigenen Hausgarten gestalten. Eine Generalsanierung ist in Abstimmung mit Bundesdenkmalamt, Bausachverständigen und Bauamt notwendig. Für denkmalpflegerischen Mehraufwand können beim Bundesdenkmalamt Förderungen beantragt werden.

Kuchling 25  
9063 Maria Saal  
Mobil: 0043 (0) 664/51 55 337  
Mail: office@jahnreal.at  
www.jahnreal.at



**Kaufpreis: EUR 148.000,-**

**Im Falle eines Kaufes fallen folgende Nebenkosten an:**

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. bzw. 3,6% vom Kaufpreis inkl. 20% USt.

Hinweise von JAHN-REAL Immobilientreuhand: JAHN-REAL ist beauftragt die oben angeführten Immobilien zu vermitteln. JAHN-REAL kann auch als Doppelmakler tätig sein. Die gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung des vorgelegten Zahlenmaterials, der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben wurden von JAHN-REAL nicht vorgenommen. Da sich alle Ausführungen größtenteils auf Angaben Dritter stützen, können wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen. Die Weitergabe dieses Angebotes/Exposés, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung von JAHN-REAL zulässig. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen, Leitungen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht – für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs wird daher seitens JAHN-REAL keinerlei Haftung übernommen. Ebenso wurden keine bodenmechanischen Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude durchgeführt, das Exposé stellt daher keine technische Expertise dar. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Nachdruck und/oder Vervielfältigung/Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung von JAHN-REAL. Irrtümer bleiben vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend. Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter office@jahnreal.at zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich zur Verfügung. Kauf-/Mietinteressenten können den Maklervertrag direkt per Onlineformular unter <http://www.maklervertrag.at/ID/JAHN-REAL> ausfüllen. Es gelten die AGB's von Jahn-Real.