

**Repräsentative Architektenvilla mit 280 m² Wohnfläche
und ca. 2350 m² Grund im Unterkärntner Seengebiet, bei
Bedarf Teilzahlung in einem Jahr möglich!**



Objektnummer: 245

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9141 Eberndorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788









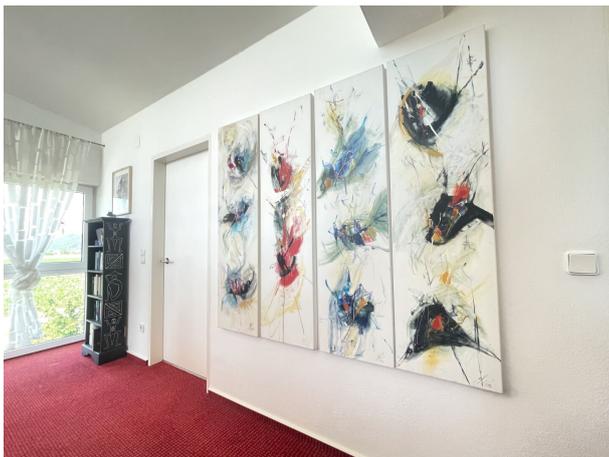
















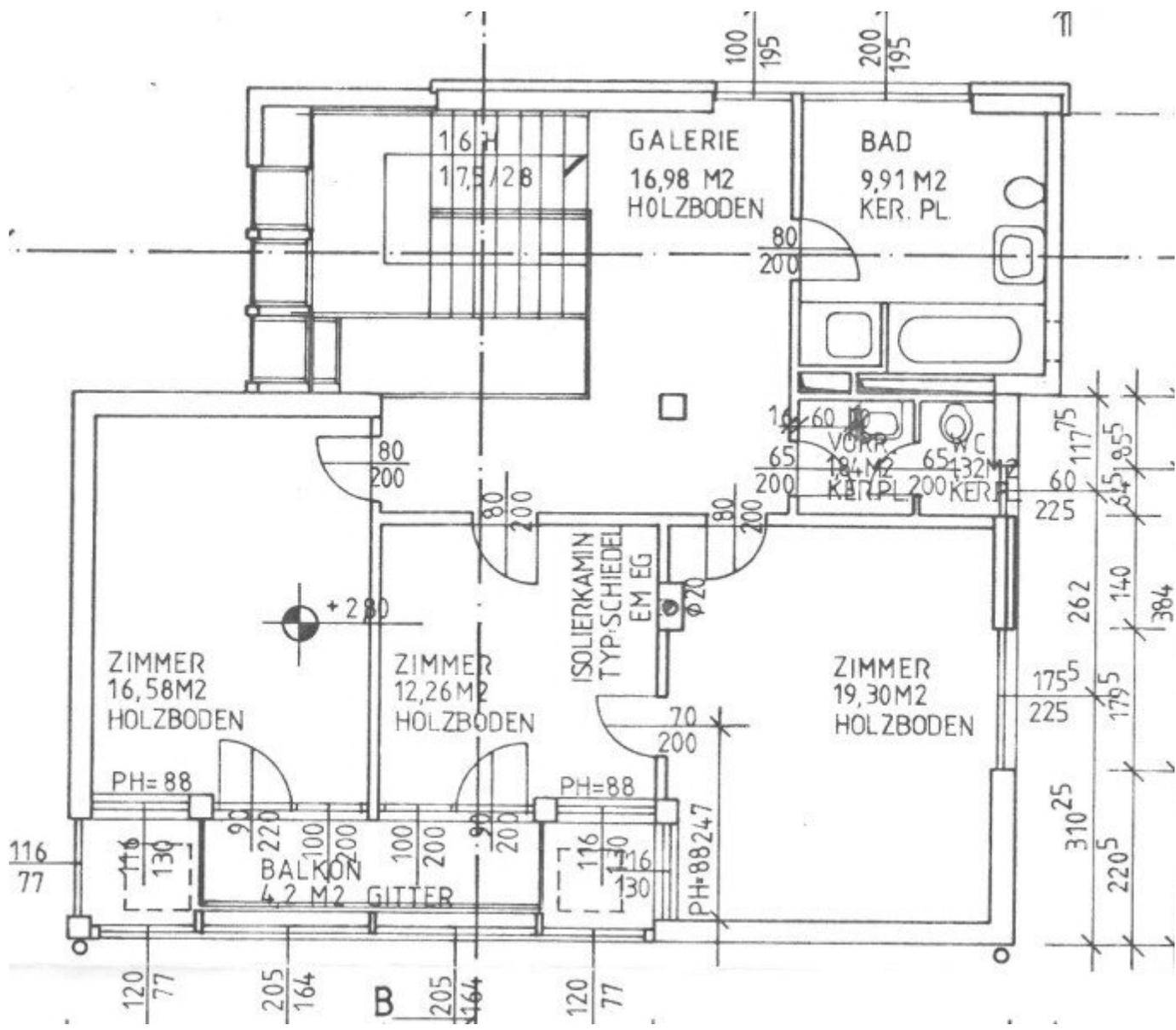


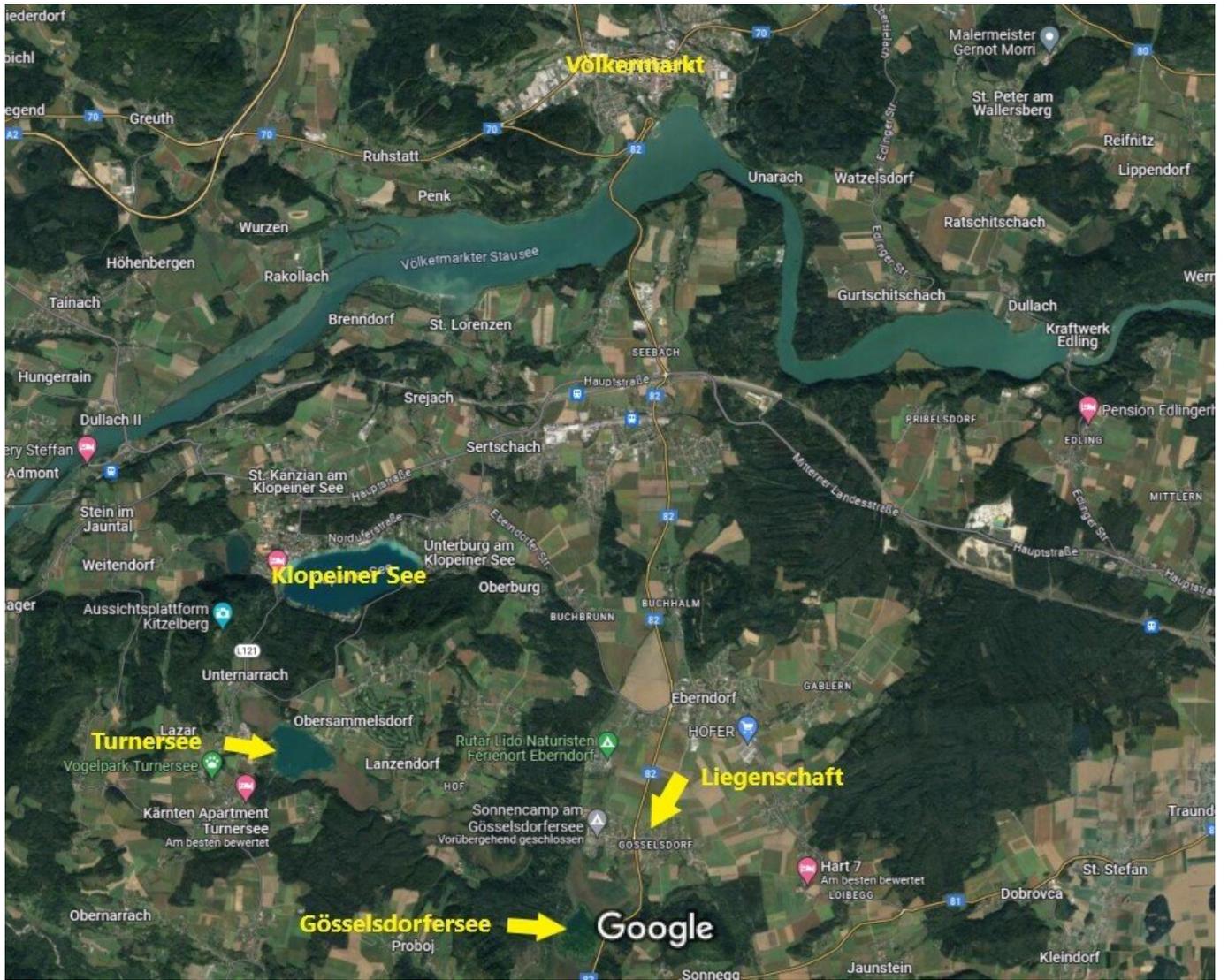












Objektbeschreibung

In diesem exklusiven Traumhaus haben Sie und Ihre Lieben Platz zum Wohnen, Genießen, Spielen, Lachen, Sporteln, Arbeiten, Seele baumeln lassen u.v.m.

Diese moderne Villa wurde im Jahr 1995 in Ziegelmassiv-Bauweise mit Bedacht auf Stil und Einzigartigkeit erreicht und besticht durch ihre offene, helle Raumgestaltung.

Die Wohnfläche von ca. 280 m² erstreckt sich über drei Etagen, wobei im Untergeschoss eine eigenständige Wohnung mit separatem Eingang errichtet wurde. Diese könnte sowohl als Büro / Praxis oder auch als Einliegerwohnung Verwendung finden. Für ein noch schnelleres Internet, wird da Haus demnächst an das Glasfasernetz angeschlossen.

Die gesamte Innenraumgestaltung ist zeitlos schön, zahlreiche Elemente wurden in hochwertiger Tischlerarbeit gefertigt.

Die ca. 280 m² Wohnfläche erstreckt sich über drei Wohnebenen und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- offene Küche / Esszimmer mit Zugang auf die südseitige, große, überdachte Terrasse
- gemütliches Wohnzimmer
- Sauna mit Nassbereich
- Gäste-WC
- Vorraum und großzügiges, offenes Stiegenhaus

Obergeschoss:

- drei wunderschöne Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- großzügiger Schrankraum
- lichtdurchflutetes Badezimmer mit toller Aussicht
- WC
- offene Galerie

Untergeschoss:

- Küche und Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur südseitigen Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Weinkeller
- Lagerraum
- Wirtschaftsraum

Außenbereich und Garten:

Das Grundstück mit ca. 2350 m² bietet Bereiche zum Entspannen, Spielen, Pflanzen und Relaxen - hier findet jeder seine Lieblingsplatz!

Die großzügige **Terrasse im Erdgeschoss** ist mit Glas überdacht - zur Beschattung kommt eine Markise zum Einsatz, auch ein seitlicher Windschutz ist vorhanden.

Der **Balkon im Obergeschoss** ist ebenso komplett überdacht und kann sehr gut als zusätzlicher Wohlfühlort genutzt werden.

Die zweite **Terrasse mit Zugang zur Gästewohnung im Untergeschoss** ist sehr liebevoll mit einem Teich samt Bachlauf gestaltet und lädt zum Verweilen ein.

Im Garten ist außerdem **eine Gartenlaube, ein großer Grillplatz, Kräuterschnecke und Gemüsegarten**. Zum Bewässern ist ein Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von 16.000 Liter vorhanden.

Eine großzügige Doppelgarage und 5 Autoabstellplätze sind ebenfalls auf dem Grundstücksgelände.

Auf Wunsch kann die angrenzende Grundfläche von rund 1400 m² zusätzlich erworben werden (Kaufpreis: € 100.000,-).

Heizung:

Das Haus wird mittels Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt. Im Jahr 2022 wurde eine Photovoltaikanlage mit 10,3 kWp errichtet, Kaminanschluss ist ebenso vorhanden.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Grundsteuer: ca. € 90,- mtl.

Haushaltsstrom inkl. Heizung: ca. € 220,- mtl. (laut Abrechnung aus dem Jahr 2022; die neue Photovoltaikanlage wird die Stromkosten zukünftig senken)

Besonderes Entgegenkommen der Verkäufer:

Die Verkäufer bieten bei Bedarf an, dass die Zahlung des Kaufpreises in zwei Tranchen erfolgen kann: Anzahlung bei Kaufvertrags-Unterzeichnung und der Restbetrag ein Jahr später.

Diese Regelung wird als Unterstützung für Käufer angeboten, die ihrerseits erst ihre bisheriges Haus verkaufen möchten.

Gesamte Kaufkosten mit Nebenkosten:

Kaufpreis: € 895.000,-

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

Bezugstermin - Hausübernahme:

nach Absprache

Inventar:

Das fix verbaute Inventar verbleibt im Haus, das restliche Inventar nach Absprache.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Web: www.ja.or.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.