

## **Familienfreundliches Wohnparadies mit großem Garten unweit von Klagenfurt**



**Objektnummer: 5156/10820**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9074 Leisbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	143,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,63 €
<b>Heizkosten:</b>	109,64 €
<b>USt.:</b>	35,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer













## Objektbeschreibung

Die ca. 109,45m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG verteilen sich auf drei Schlafzimmer, ein helles, offenes Wohn- & Esskonzept mit Zugang zum ca. 25m<sup>2</sup> großen Balkon & zur ca. 144 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche. Dieses Objekt bietet genügend Platz für die ganze Familie und wird Sie mit folgenden Eigenschaften überzeugen:

- + ca. 109,45m<sup>2</sup> ideal aufgeteilte Wohnfläche
- + ca. 25m<sup>2</sup> Balkonfläche in südwestlicher Ausrichtung
- + ca. 144m<sup>2</sup> Gartenfläche mit ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Erholung
- + ca. 8,6m<sup>2</sup> Küchenfläche bietet genügend Platz für Ihre Kochkünste
- + großzügiger Ess-/Wohnbereich auf ca. 30,5m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon/Garten
- + helle lichtdurchflutete Räume
- + ca. 17,5m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer für nächtliche Ruhe und ausreichend Platz für Ihre Garderobe
- + 2 weitere ca. 16,50m<sup>2</sup> und ca. 12,3m<sup>2</sup> große Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer, Arbeitsraum, Trainingsraum, Schrankraum, Abstellraum,... - ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + großzügiges Badezimmer auf ca. 13,4m<sup>2</sup> mit Badewanne (LED Umrandung als Eyecatcher), bodentiefer Dusche, Waschmaschinenanschluss, Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung, Fenster und 2 WCs
- + neue, 3-fach-verglaste Fenster für maximale Energieeffizienz und Ruhe
- + schöner, heller und strapazierfähiger Laminatboden
- + ca. 6,52m<sup>2</sup> Kellerraum für Ihre Utensilien
- + komplett saniert inkl. neuer Strom- und Wasserleitungen
- + Erstbezug nach Sanierung
- + viele weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Zum Verkaufspreis sind 2 Parkplätze mit dem Betrag von jeweils €4.000.- veranschlagt. Diese müssen beim Erwerb der Wohnung mitgekauft werden und sind nicht im angegebenen Preis

inkludiert.

Lassen Sie sich diese Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt weitere Informationen unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap