Attraktives, neues Stadthaus zum Wohlfühlen mit schönem Garten in Klagenfurt - PROVISIONSFREI

Objektnummer: 287

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	638.000,00 €

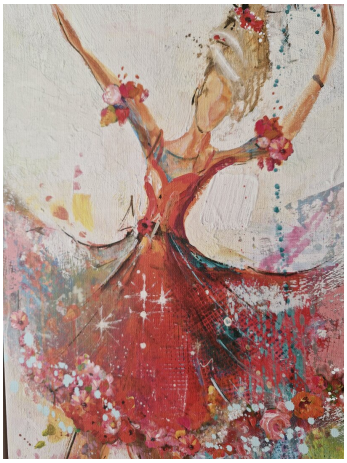
Ihr Ansprechpartner

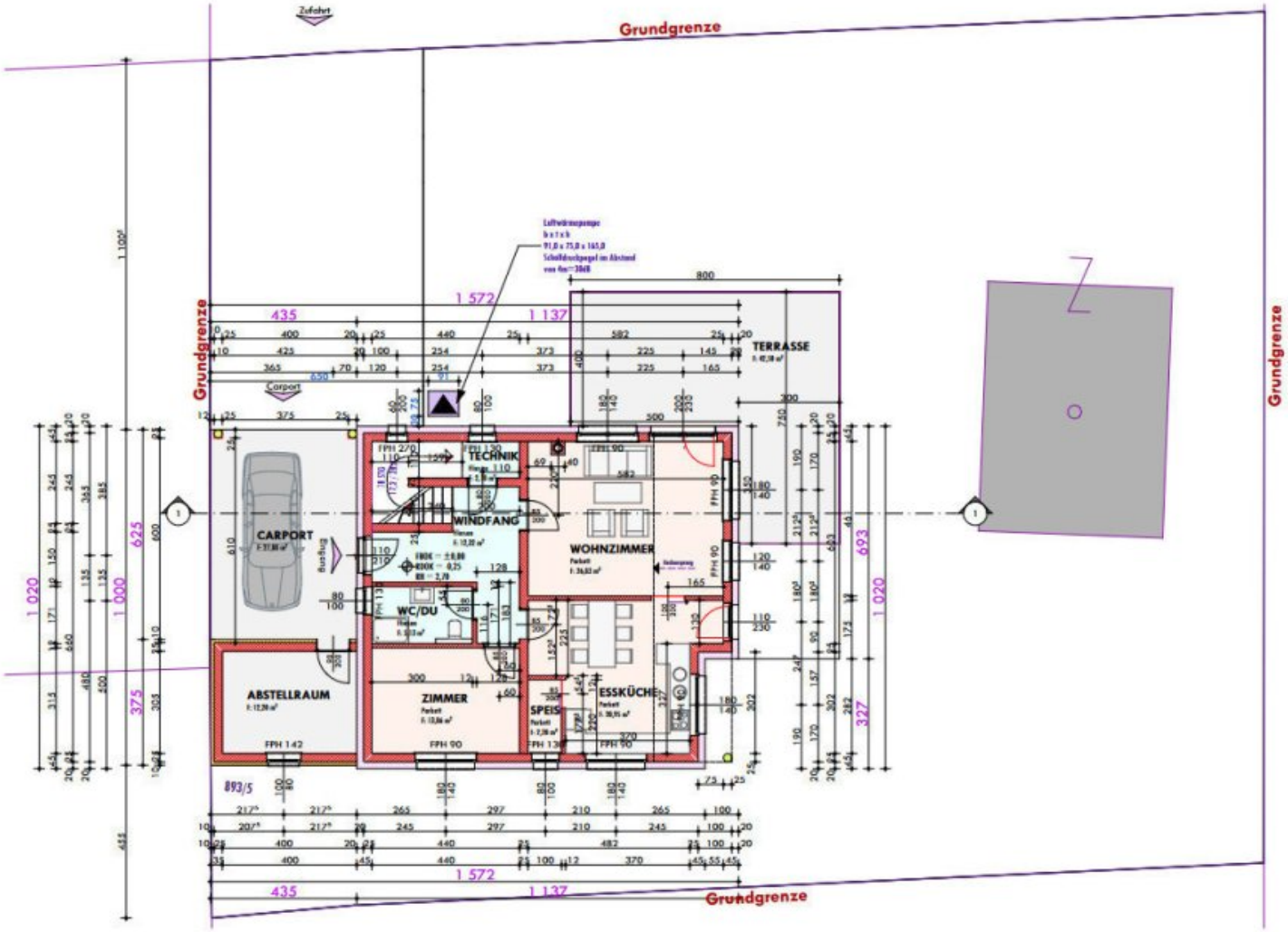
Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



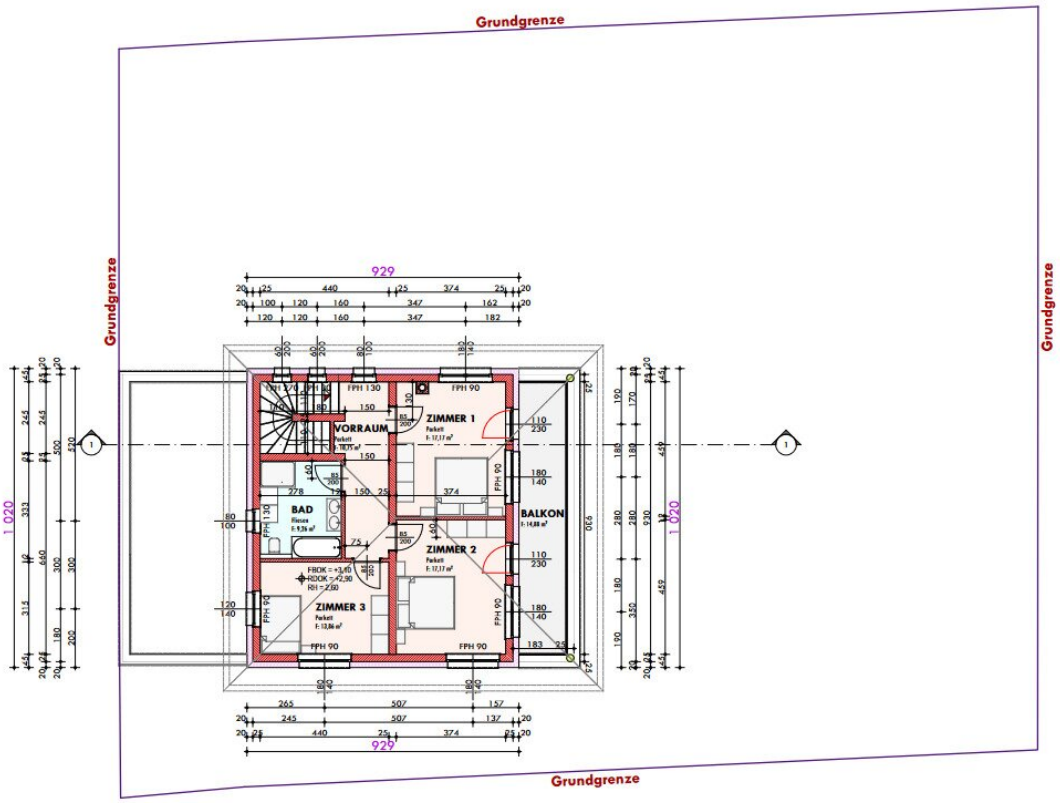


ERDGESCHOSS - NEBENGEBÄUDE		
ABSTELLRAUM	FLIESEN	17,29 m²
EG GESAMT - 17,29 m²		

ERDGESCHOSS - HAUS		
WINDFANG	FLIESEN	12,22 m²
WC/DU	FLIESEN	5,13 m²
TECHNIKRAUM	FLIESEN	2,18 m²
ZIMMER	PARKETT	13,06 m²
WOHNZIMMER	PARKETT	36,03 m²
ESSKÜCHE	PARKETT	28,95 m²
SPEIS	PARKETT	2,28 m²
83,39 m² - 2% Putzabzug		
EG GESAMT - 81,72 m²		

GRUNDRISS — MASSSTAB 1:100

ERDGESCHOSS

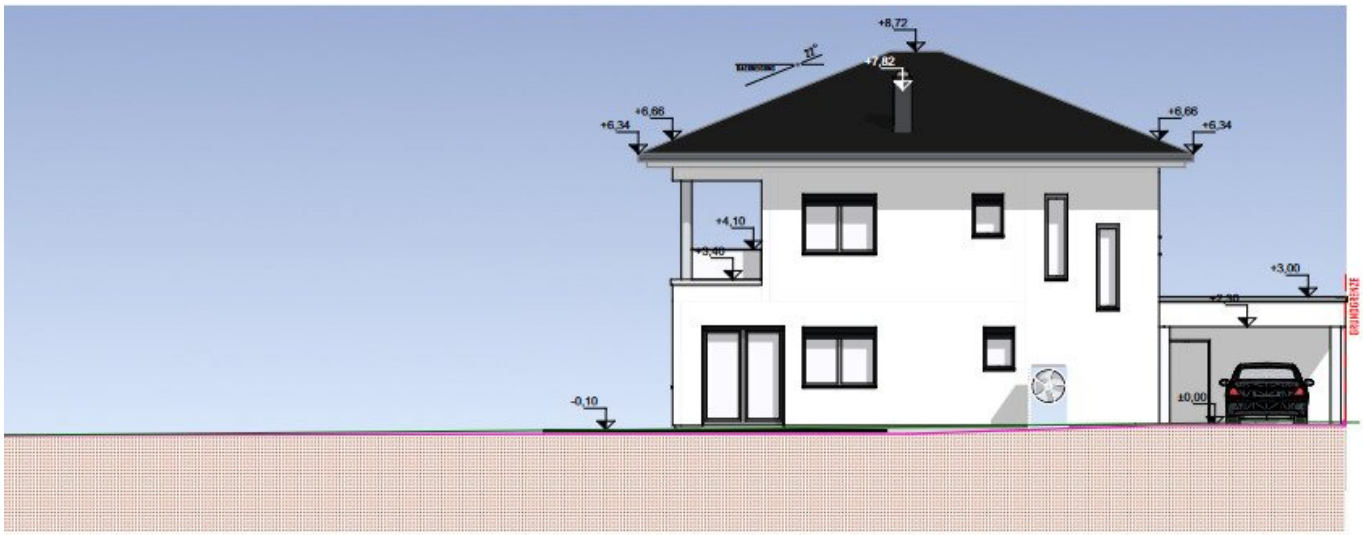


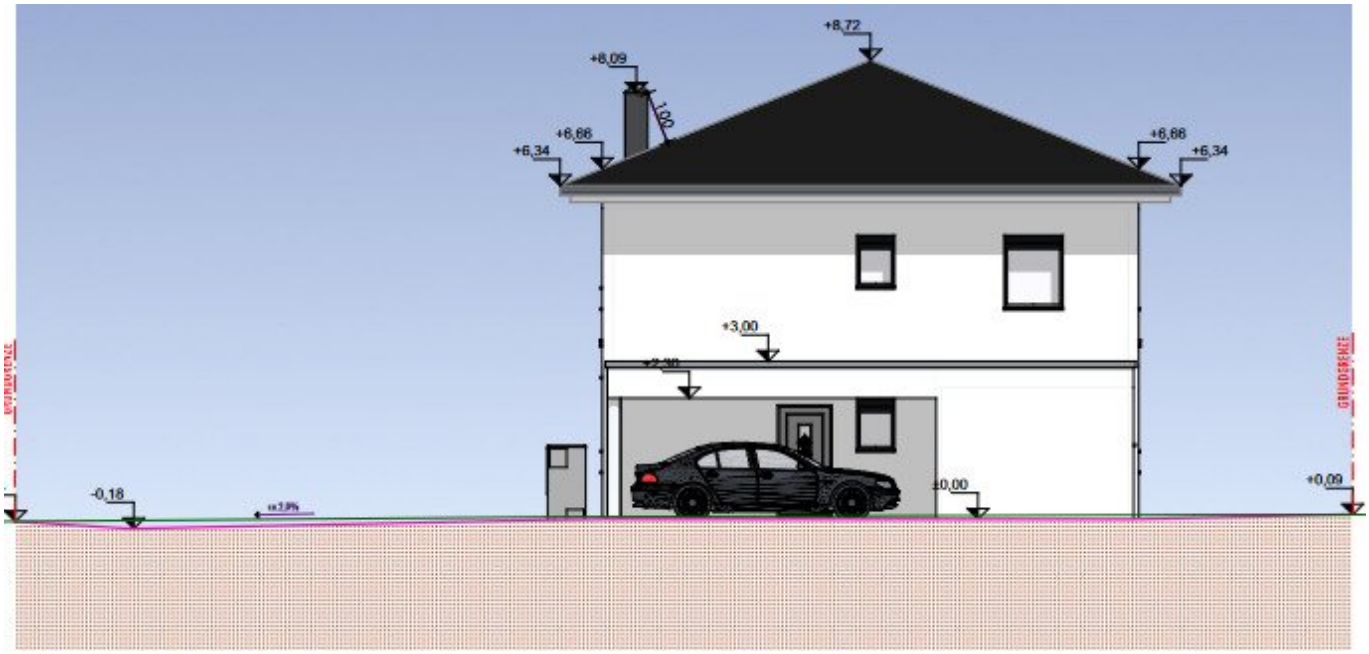
OBERGESCHOSS - HAUS		
VORRAUM	PARKETT	10,75 m²
BAD	FLIESEN	9,24 m²
ZIMMER 1	PARKETT	17,17 m²
ZIMMER 2	PARKETT	17,17 m²
ZIMMER 3	PARKETT	13,86 m²

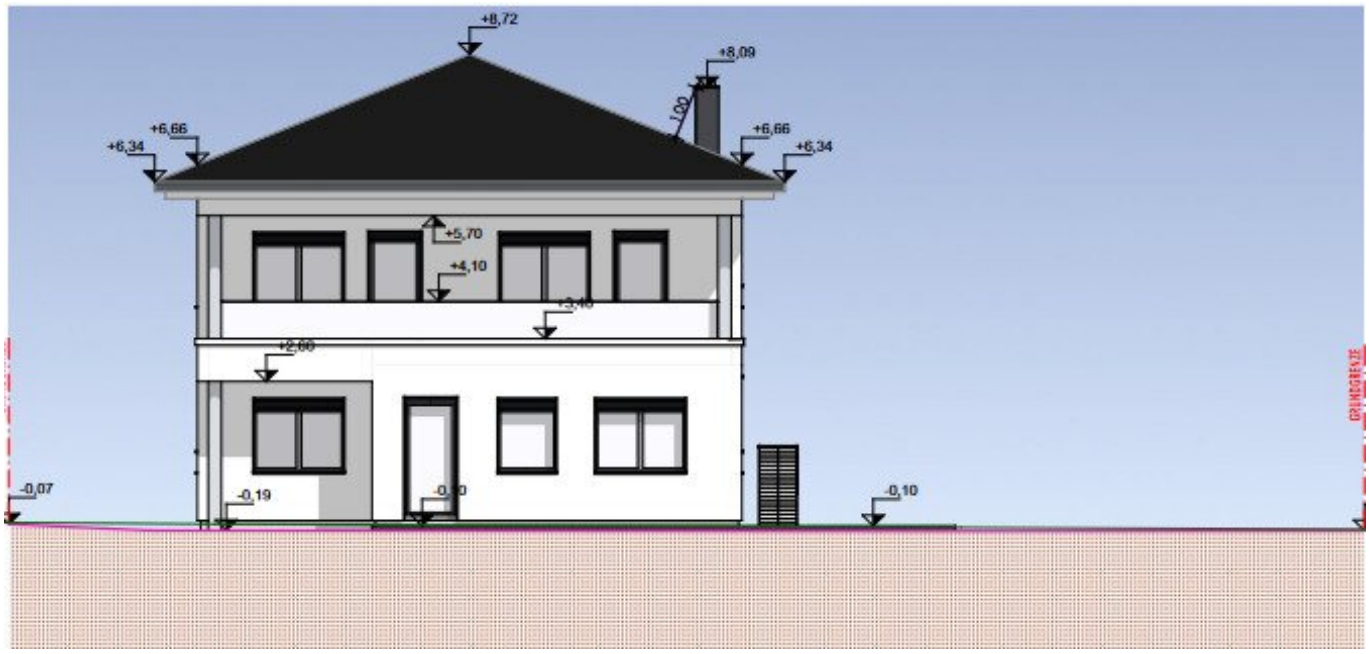
68,21 m² - 2% Putzabzug
OG GESAMT : 66,85 m²

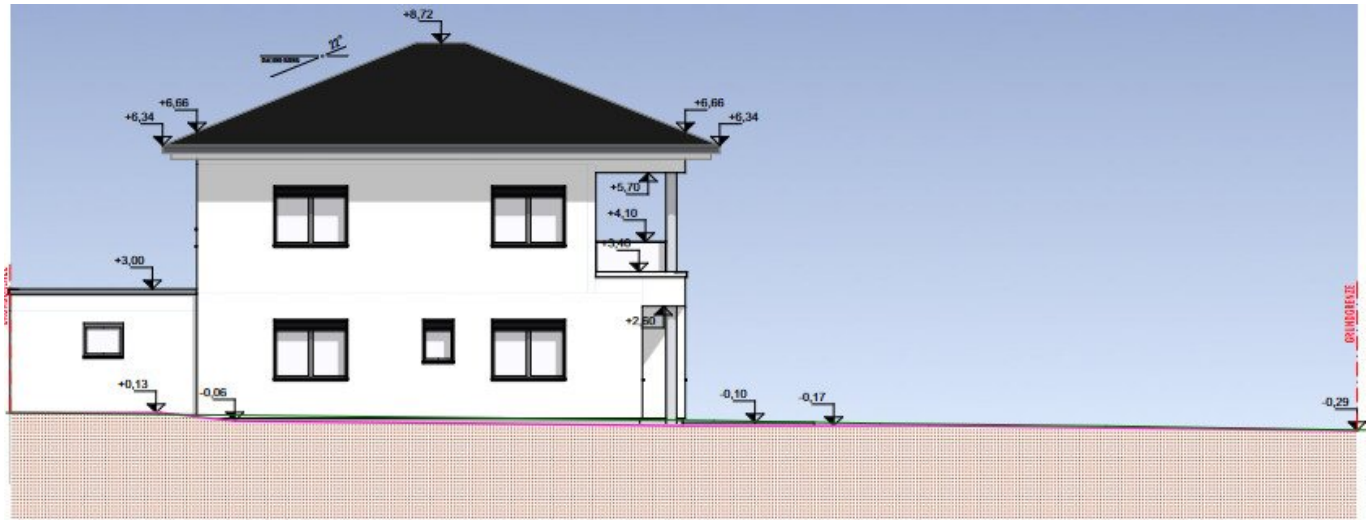
GRUNDRISS MASSTAB 1:100

OBERGESCHOSS


+8,72
+7,82
+6,66
+6,34
+6,66
+6,34
+4,10
+3,40
+3,00
GRUNDGRENZE
-0,10
±0,00


+8,72
+8,09
100
+6,66
+6,34
+6,66
+6,34
+3,00
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
-0,18
±0,00
+0,09


+8,72
+8,09
+6,66
+6,34
+6,66
+6,34
+5,70
+4,10
+2,60
-0,07
-0,19
-0,10
-0,10


+8,72
+6,66
+6,34
+6,66
+6,34
+5,70
+4,10
+3,00
+2,50
+0,13
-0,06
-0,10
-0,17
-0,29

Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann haben Sie hier die optimale Liegenschaft gefunden:

Dieses attraktive, neue Haus mit schönem Garten ist in der malerischen Stadt Klagenfurt am Wörthersee. Mit einer **Wohnfläche von 162 m²** und rd. **600 m² großem Grundstück** bietet es Ihnen und Ihren Lieben alles, was Sie sich für Ihr neues Wohnhaus wünschen.

Das Haus wurde **im Jahr 2021 erbaut** und verfügt über insgesamt **5 Zimmer**, **2 Bäder,** eine **großzügige Küche mit Essbereich und einer Speis** sowie einen großen Dachboden, ein Carport und zwei Gästeparkplätze. Es bietet für Sie und Ihre Lieben ausreichend Platz für einen entspannten Alltag, in dem Jeder seinen eigenen Bereich genießen kann und das Familienleben blüht und gedeiht. Und sogar Ihr Hund freut sich hier über den Auslauf mit viel Platz im Garten.

Die **Lage** des Hauses ist ebenfalls ideal: Am Stadtrand von Klagenfurt und dennoch **in 5 Minuten in der Innenstadt** und nur **3 Gehminuten von der Bushaltestelle** entfernt.

Supermärkte, Restaurants und jegliche Infrastruktur sind zu Fuß leicht erreichbar.

Die Aufteilung der Räume ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorzimmer und Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Zugang auf beide Terrassen und in den neu angelegten Garten
- Große Küche mit Essbereich und Speis
- Büro / Schlafzimmer

- Badezimmer mit WC und Dusche
- Abstellraum mit Heiztechnik
- Außenabstellraum angrenzend an das Carport

Obergeschoss:

- Stiegenhaus
- Offener Vorraum
- 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Zugang auf den Balkon
- Großzügiger Ost-Balkon
- Großes Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- mit Aufgang in den großen Dachboden

Die Küchenausstattung sowie die Einrichtung der Bäder sind im Kaufpreis inkludiert und die Fliesen- und Laminatböden sorgen für ein geschmackvolles Erscheinungsbild und sind pflegeleicht.

Das **sonnenverwöhnte Wohnzimmer** mit **Kaminanschluss** lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Und in der **geräumigen Küche** kann sich jeder Gourmet kulinarisch verwirklichen und seine Lieben verwöhnen. Auf der **Terrasse im Garten** lässt sich der Tag mit einem Glas Wein gemütlich ausklingen. Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss kann entweder als Büro, oder als Gästezimmer genutzt werden.

Die **drei Schlafzimmer im Obergeschoss** sind hell, großzügig und freundlich, zwei davon haben Zugang auf den **großen, sonnigen Ostbalkon**. Dort kann man direkt aus dem Schlafzimmer die ersten Sonnenstrahlen einfangen. Das große Bad mit Badewanne, WC und Dusche liegt gleich angrenzend. Jeder Raum verfügt über Fliegengitter.

Außenbereich / Grundstück / Garten:

Der Garten wurde neu angelegt und der Rasen frisch eingesät. Bei der Bepflanzung ist es noch möglich, die eigenen Träume vom Gartenparadies umzusetzen und zusätzlich gibt es ein **Gartenhaus** von Biohort für die Gartengeräte.

Das Grundstück umfasst **ca. 600 m²** und ist gesamt als Bauland gewidmet.

Ein **Carport** ist direkt beim Eingangsbereich und **zwei weitere, gepflasterte Gästeparkplätze** sind auf der Rückseite des Grundstücks.

Betriebskosten:

Kanal / Müll: ca. € 60,- mtl.

Wasser je nach Verbrauch

Heizung und Haushalts-Strom: ca. € 120,- mtl.

Grundsteuer jährlich: € 58,-

Heizung:

Beheizt wird das Haus über eine **Luftwärmepumpe** und die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme Wärme. **Kaminanschluss im Wohnzimmer** für einen Ofen ist vorhanden.

Etwas Besonderes:

Diese Liegenschaft und das Gebäude wurden nach den energetischen Richtlinien des "Vaastu" erbaut, der ältesten Lehre der Welt über Architektur und das Leben und Wohnen in Harmonie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus zum Wohlfühlen in Klagenfurt und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu finden.

Kaufpreis: € 638.000,-

Küchen- und Badezimmer-Ausstattung sind im Kaufpreis inkludiert.

zzgl. Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - entfällt derzeit, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

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

Maklerprovision: **PROVISIONSFREI für den Käufer!**

Bezugstermin - Hausübernahme:

ab sofort bzw. nach Absprache

Finanzierung:

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

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung 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

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und / oder von 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 Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck / Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.