

**Ein Ort zum Ankommen – Wohnglück mit Garten!**



**Objektnummer: 5420/6541**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9065 Ebenthal in Kärnten         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 110,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 256,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 55,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Josip Durdevic**

Roderick Scherer Immobilien GmbH

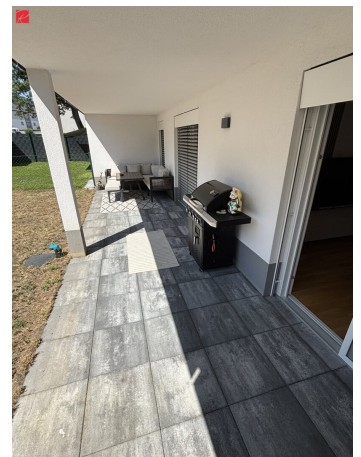
Sankt Veiter Straße  
8045 Graz

T ?+43 660 4959512

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments

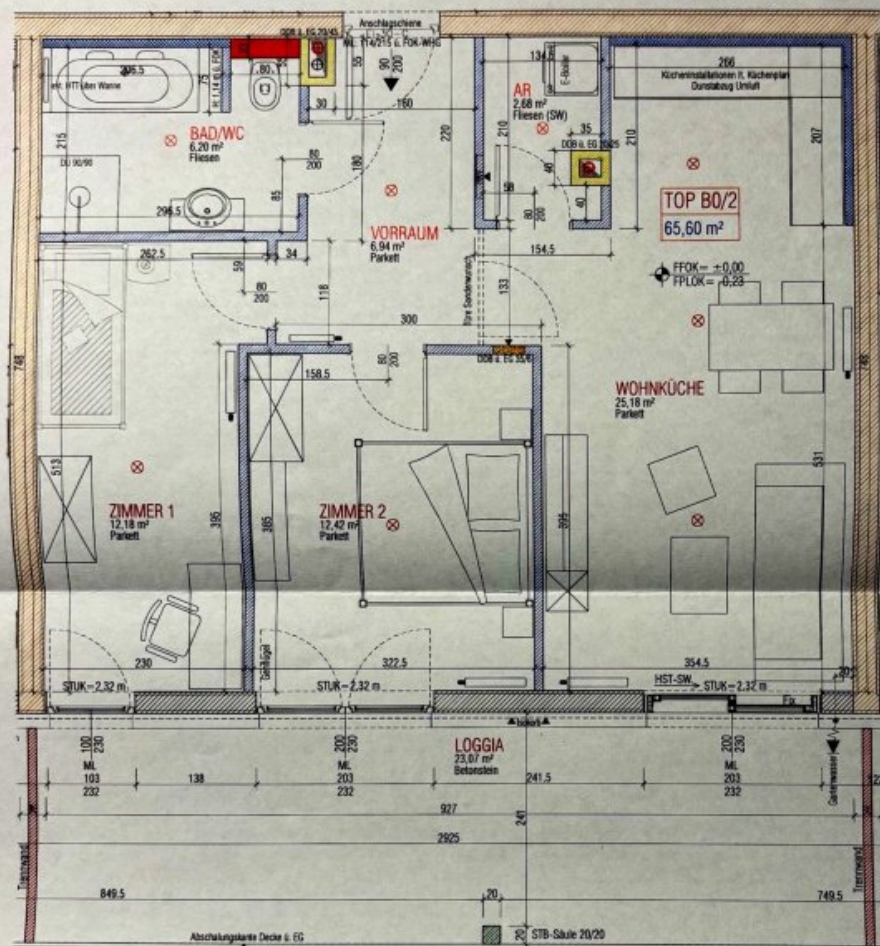


Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## EIGENTUMSWOHNANLAGE - EBENTHAL WOHNEN AM GLANFLUSS



EIGENGARTEN B0/2  
110 m²

STUK = STURZUNTERKANTE  
ALLE ANGABEN FÜR DIE STURZUNTERKANTE  
BEZIEHEN SICH AUF FFOK DER JEWELIGEN GESCHOSSEBENE !!!  
ROUK = ROHDECKENUNTERKANTE  
ALLE ANGABEN FÜR DIE ROHDECKENUNTERKANTE  
BEZIEHEN SICH AUF ±0.00

HKV Heizkreisverteiler  
Elektro-Wohnungsverteiler

TOP B 0/2 - M-1:50

06.12.2021

Planfreigabe:

EINBAUMÖBEL KÖNNEN NUR MIT NATURMAßEN NACH ERFOLGTER AUSFÜHRUNG BEAUFTRAGT WERDEN  
BEMÄßUNG BEZIEHT SICH AUF ROHBAU, INNENPUTZ SOWIE WANDBELAGE SIND NICHT BERÜCKSICHTIGT  
DIE M² - ANGABEN ENTSPRECHEN DEN ROHBAUMAßEN

- STAHLBETON
- 30.0 CM MANTEL.BETONWAND GT 30 (3.5/21.5/5.0)
- 25.0 CM MANTEL.BETONWAND TT25 (3.5/18/3.5)
- 20.0 CM MANTEL.BETONWAND TT20 (3.5/13/3.5)
- 10.0 CM MAUERWERK-Treppent
- 23.0 CM GK-VORSATZSCHALE
- 10.0 CM GK-ZWISCHENWAND (w/ Estrich gewest)
- 10.0 CM GK-VORSATZSCHALE
- 10.0 CM GK-SCHACHTWAND
- 10.0 CM GIPSKARTONWAND

----- erford. Flächen bzw. Maßnahmen für anpassbaren Wohnraum  
PSK ..... Parallelschiebekipptüre / HST ..... Hebeschiebetüre  
N.S. --> niedere Schwelle

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein stilvolles Zuhause, das modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl vereint? Diese neuwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung erfüllt genau diesen Wunsch – und bietet noch viel mehr.

Auf rund 66 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, der ideal auf die Ansprüche von Paaren, kleinen Familien oder qualitätsbewussten Kapitalanlegern abgestimmt ist. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und schafft ein luftiges, kommunikatives Wohnambiente. Edle Materialien wie Parkett und hochwertige Fliesen unterstreichen den eleganten Charakter der Wohnung.

Ein echtes Highlight ist der private Garten – Ihre persönliche Ruheoase unter freiem Himmel. Die sonnige Südterrasse bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien, ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Komfort wird hier großgeschrieben: Fußbodenheizung, eine effiziente Zentralheizung und ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort in jeder Hinsicht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Carport sowie einen zusätzlichen Stauraum und Alltagserleichterung.

Einziehen, wohlfühlen, durchatmen – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter ?0660 49 59 512?. Ich freue mich auf Ihren Anruf. Ing. Josip Durdevic, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <5.000m  
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap