

## **Geräumiges Wohnerlebnis mit herrlichem Ausblick**



**Objektnummer: 5420/6685**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9373 Klein St. Paul
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Kanduth**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Uchatiusstrasse 4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee





**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

## Objektbeschreibung

Bis auf wenige optische Feinheiten die noch angepasst werden können, handelt es sich um ein saniertes Wohnhaus auf drei Ebenen nutzbar, welches sofort bezugsbereit ist.

Auf dem Nebengebäude ist bereits eine PV-Anlage installiert – lediglich der Anschluss müsste noch vorgenommen werden.

Die Raumaufteilung ist ideal gestaltet, sodass komfortables Wohnen auf zwei Ebenen problemlos möglich ist.

Der Wintergarten mit **herrlichem Talblick** lädt zu geselligen Spieleabenden und entspanntem Beisammensein ein.

Ein überdachter Grillplatz sowie der angrenzende Kinderspielplatz runden das Gartenerlebnis perfekt ab.

Im Nebengebäude befinden sich zudem drei Garagen, eine kleine Werkstatt, ein Lagerraum sowie eine überdachte Loggia. Diese bietet den idealen Ort, um den Tag bei einem gemütlichen Gespräch zu beginnen oder am Nachmittag bei einem Glas Wein zu genießen.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **?0699 121 09 621?**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Reinhard Kanduth, 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Post <1.000m

Bank <6.500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <6.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap