

HERRENHAUS IN KÄRNTEN

LEBEN.GENIESSEN.W
Herrenhaus in grüner Umg

**ca. 400 m²
Wohnfläche**



Klagenfurt Umgebung

Objektnummer: 38994

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1836
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	378,00 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	20
Keller:	66,00 m ²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Josua Alfred Engl

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Südbahnweg 47
9201 Krumpendorf

T +43 (1) 504-12-10
H 0043 (699) 15-04-12-17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Fordern Sie die
detaillierten Unterlagen
und genaue Adresse
zu dieser
besonderen Immobilie an!**

Ihr persönlicher Ansprechpartner
Wohnträume werden Wirklichkeit



Ing. Josua Alfred Engl

Geschäftsführer

Tel: 0699/15-04-12-17

Mail: josua.engl

@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung
vom Experten

Lassen Sie Ihre Immobilie
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.
Kompetent & unverbindlich.

**Kostenlose
Bewertung**

Hr. Ing. Engl – 0699/150-41 217

Objektbeschreibung

HERRENHAUS IN KÄRNTEN

Sie wollten schon immer einmal raus aufs Land? Weg von dem Trubel der Stadt? In eine der schönsten Gegenden Europas? Dann haben wir ein ganz besonderes Angebot für Sie! In Österreich! In Kärnten! Nur wenige Minuten außerhalb von Klagenfurt.

Hier residieren Sie mit viel Platz in grüner Umgebung. Hier können sie Durchatmen und den Freiraum genießen. Eine Runde im Pool, ein Cafe im grünen Garten oder ein Fest mit Freunden in der Tenne. Himmel und Hölle sind nicht weit voneinander entfernt.

Vereinbaren Sie einen Verliebungsstermin und lernen Sie diese besondere Immobilie unverbindlich kennen.

HIGHLIGHTS

- + **Lebensgefühl:** liebevoll gestaltetes Herrenhaus in grüner Umgebung
- + **Grundstück:** großes ebenes Grundstück. Das Herrenhaus und die Tenne/Scheune sind etwas erhöht
- + **Herrenhaus:** Viel Platz zum Wohnen. 10 Zimmer und großzügige Nebenflächen
- + **Tenne/Scheune:** mit Garagen und großzügigen Freiflächen
- + **Wasser:** Großer Pool aus Edelstahl
- + **Umgebung:** die Landeshauptstadt Klagenfurt erreichen Sie in wenigen Minuten
- + **Lage:** östlich vom Stadtzentrum
- + **Verkehrsanbindung:** A2 Südautobahn, Klagenfurt Ost

ECKDATEN HERRENHAUS

- * **Grundstück:** 4.840 m²
- * **Wohnnutzfläche:** ca. 386 m²

- * **Untergeschoß (Himmel/Hölle):** ca. 66 m²
- * **Zimmer:** 10
- * **Bäder:** 3 (1x mit Badewanne, 2x mit Dusche)
- * **Toiletten:** 5
- * **Raumhöhe:** 3,4 bis 3,5 Meter
- * **Stockwerke:** Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Untergeschoss
- * **Balkon im Obergeschoss:** ca. 3 m²
- * **Heizung:** Zentralheizung für Öl und Festbrennstoffe. Kaminöfen.
- * **Inventar:** je nach Vereinbarung
- * **Denkmalschutz:** keiner
- * **Baujahr:** zirka 1836
- * **Beziehbar:** nach Vereinbarung

TENNE / SCHEUNE

Das Untergeschoss besteht aus 3 Garagen, einer Werkstatt und Zusatzflächen, die sich perfekt für Feiern oder Ausstellungen eignen.

Das Obergeschoss wird derzeit nicht genutzt. Es hat einen stabilen Boden und ist derzeit nur mit einer Leiter begehbar. Für die Nutzung müsste ein entsprechender Aufgang errichtet werden.

- * **Nutzfläche Erdgeschoss:** ca. 140 m²
- * **Nutzfläche Obergeschoss:** ca. 160 m²

HIMMEL & HÖLLE

Im Untergeschoss vom Herrenhaus befinden sich zwei gleich große Räume. Ein Raum ist als Kapelle/Andachtsraum gestaltet; der zweite Raum als Bar für Veranstaltungen.

** **Nutzfläche Himmel:** ca. 33 m²*

** **Nutzfläche Hölle:** ca. 33 m²*

WASSERVERSORGUNG

Im Kaufpreis inkludiert sind 2 eigene Quellen. Eine Quelle befindet sich neben dem Pool. Die zweite Quelle befindet sich ausserhalb des Grundstücks auf der anderen Straßenseite.

POOL

Am Grundstück befindet sich ein großer Pool mit zirka 36 m² Größe mit einer Poolüberdachung.

PARKEN

In der Tenne/Scheune gibt es 3 Garagen für mehrere Fahrzeuge. Am Grundstück selber ist Platz für zumindest 20 KFZ. Bei größeren Veranstaltungen besteht eine Parkmöglichkeit ausserhalb vom Grundstück, auf der anderen Straßenseite.

KOSTEN

Das Inventar ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann je nach Vereinbarung erworben werden.

** **Kaufpreis, ohne Inventar (VB):** € 1,800.000,-*

KAUFNEBENKOSTEN

*- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis*

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** max. 0,3% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN UNVERBINDLICHEN VERLIEBUNGSTERMIN

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, Herr Ing. Josua Alfred Engl, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(699\) 150-412-17](tel:004369915041217), Mail: josua.engl@traumimmobilien.at.

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.