

## TRAUMHAFT WOHNEN IN KÄRNTEN

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Traumhaft wohnen in Kärnten

10 Zimmer



Nähe Klagenfurt

Objektnummer: 38993

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9130 Poggersdorf
<b>Baujahr:</b>	1836
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	378,00 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Keller:</b>	66,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	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.

**Hr. Ing. Engl – 0699/150-41 217**

**Kostenlose  
Bewertung**

# Objektbeschreibung

## TRAUMHAFT WOHNEN 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 Verlobungstermin 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 m<sup>2</sup>
- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 386 m<sup>2</sup>

- \* **Untergeschoß (Himmel/Hölle):** ca. 66 m<sup>2</sup>
- \* **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 m<sup>2</sup>
- \* **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 m<sup>2</sup>
- \* **Nutzfläche Obergeschoss:** ca. 160 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>*

*\* **Nutzfläche Hölle:** ca. 33 m<sup>2</sup>*

## **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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.