

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Gartenanteil in ruhiger Lage nahe Klagenfurt am Wörthersee



Außenansicht mit Garten

Objektnummer: 2697/2578

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9065 Ebenthal |
| Baujahr: | 2002 |
| Wohnfläche: | 74,78 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 131,92 m ² |
| Keller: | 11,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 74,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,22 |
| Kaufpreis: | 265.000,00 € |
| Betriebskosten: | 114,58 € |
| Heizkosten: | 62,45 € |
| USt.: | 25,78 € |
| Provisionsangabe: | |

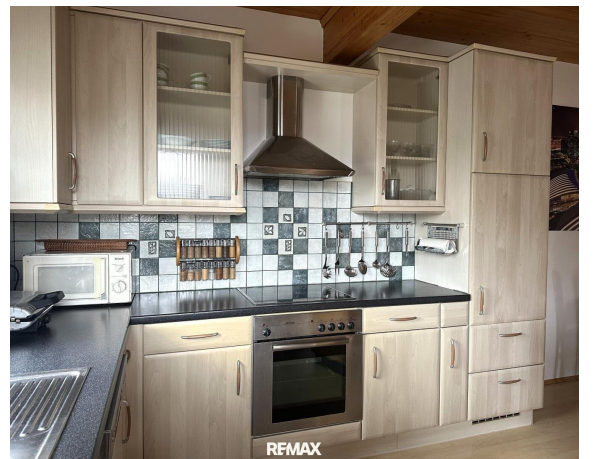
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

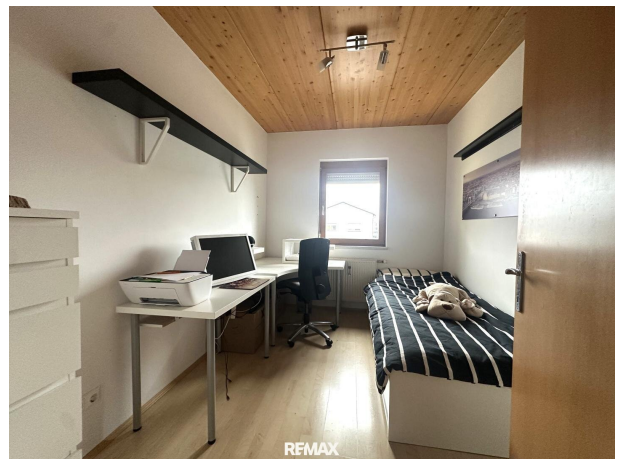
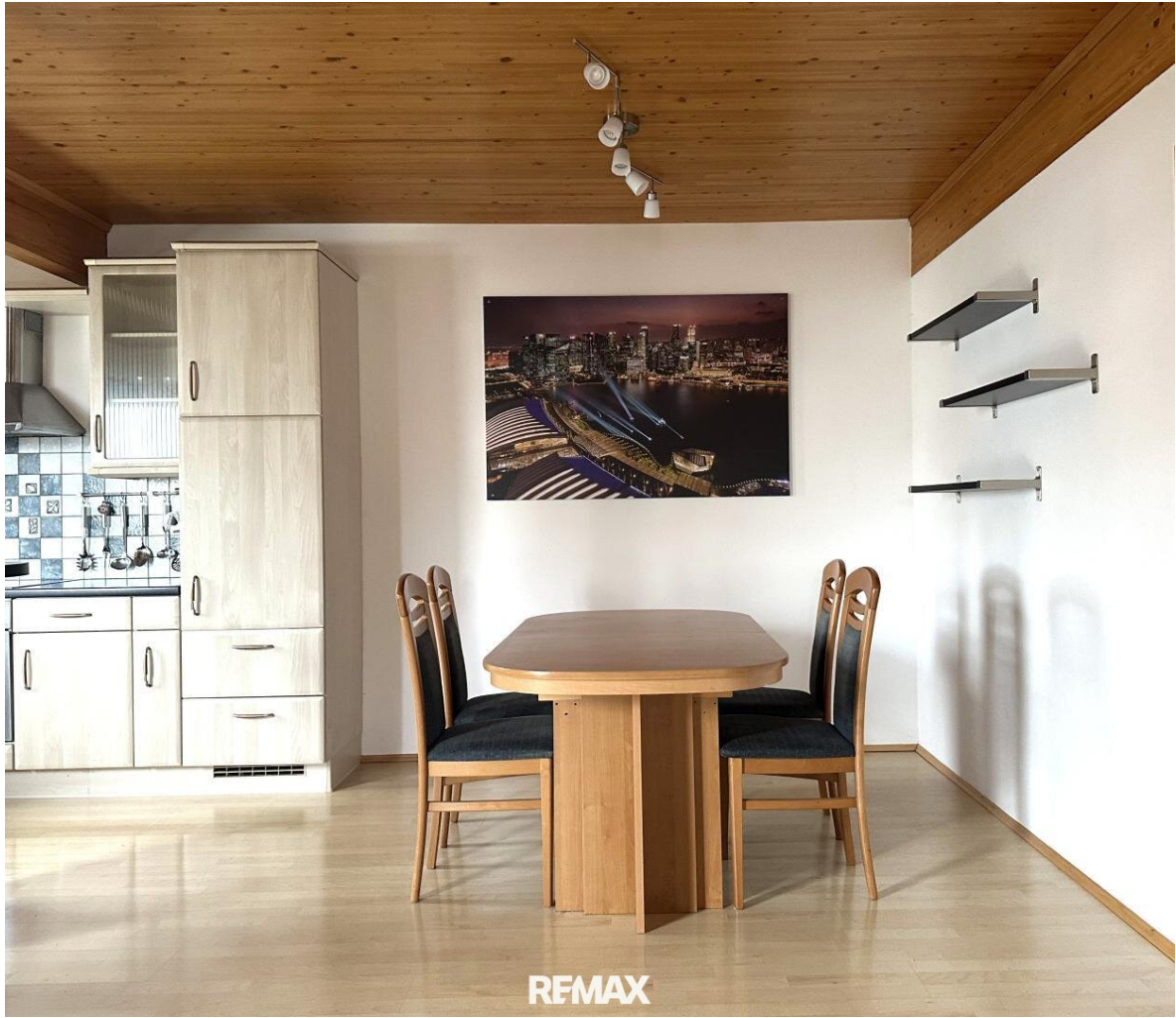
Ihr Ansprechpartner

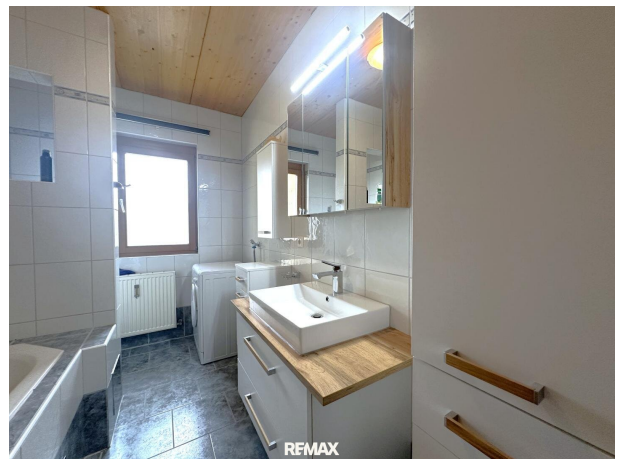
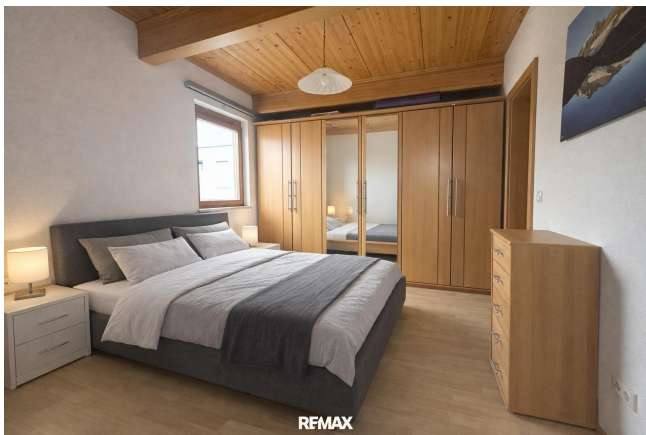


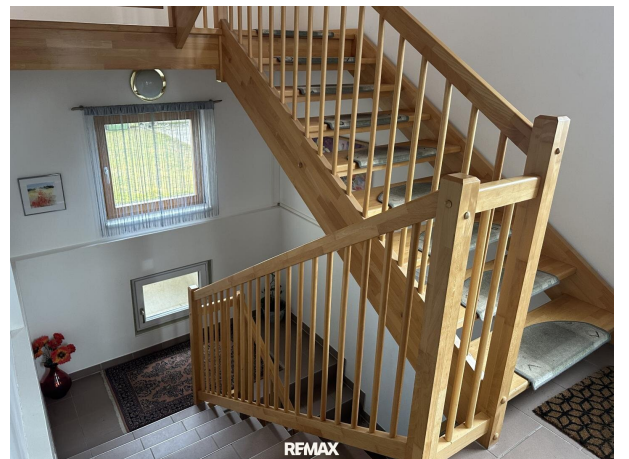
Liliia Mahalbasic

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2









Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Ebenthal verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für den Alltag sowie gemütliche Stunden. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzung – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Key Facts:

- ca. 74,78 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon mit ca. 12,5 m² + Markise
- Gartenanteil mit ca. 130 m²
- 2 PKW-Abstellplätze, davon 1 überdacht
- Kellerabteil (ca. 11 m²)
- Nord-Süd-Ausrichtung
- Baujahr 2002
- ruhige, grüne Lage

Ebenthal zählt zu den gefragten Wohnlagen im Raum Klagenfurt.

Die Kombination aus ruhiger Umgebung und guter Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)

- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren!

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Energieausweis ist vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap