

Mehrfamilienhaus mit Park in Pubersdorf



Ansicht

Objektnummer: 2697/2504

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Pubersdorf
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	102,00 m ²
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

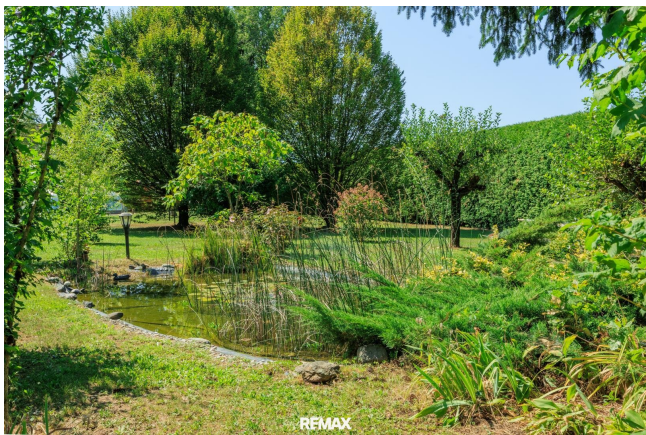


Astrid Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 501 707 15
H +43 699 171 450 72

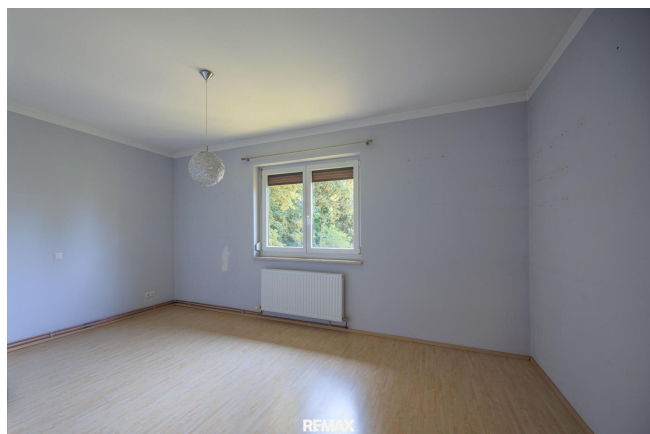
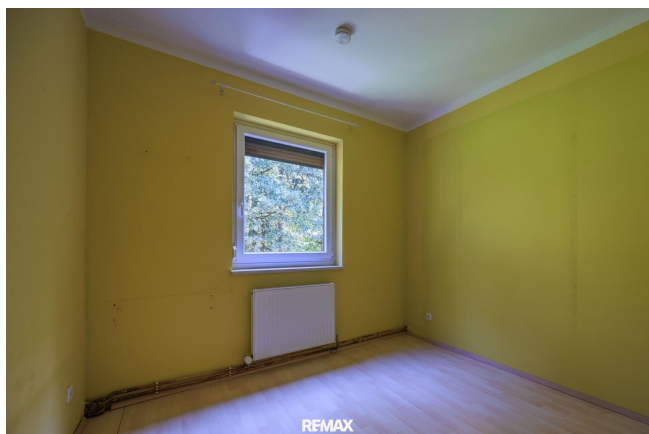


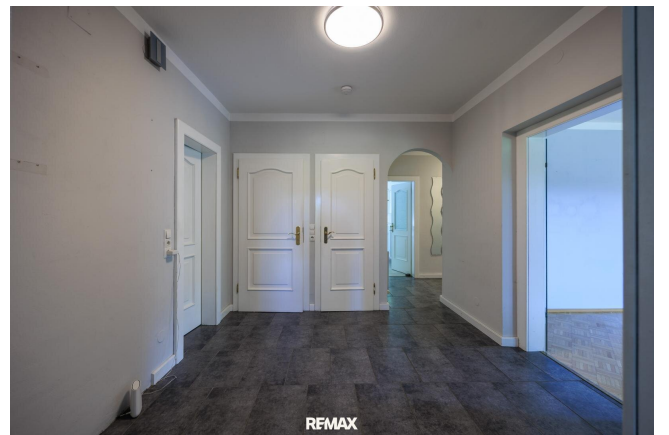














Objektbeschreibung

In ruhiger, naturnaher Lage von Pubersdorf, unmittelbar am Waldesrand und gleichzeitig mit hervorragender Anbindung an Autobahn und Schnellstraße, befindet sich diese besondere Immobilie. Hier verbinden sich ländliche Idylle und urbane Erreichbarkeit zu einer idealen Wohnlösung für alle, die Ruhe im Grünen und schnelle Wege in die Stadt gleichermaßen schätzen.

Das in den 1970er-Jahren errichtete Zweifamilienhaus wurde laufend modernisiert und fachgerecht instand gehalten und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Zwei gleich große, vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten bieten viel Platz für zwei Familien oder mehrere Generationen. Ein zentrales Vorhaus fungiert dabei als verbindendes und zugleich trennendes Element und ermöglicht ein angenehmes Zusammenleben bei voller Privatsphäre.

Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, diese Liegenschaft eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss stehen mehrere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Büro oder Praxis nutzen lassen, während das Obergeschoss großzügigen und ruhigen Wohnraum bietet.

Für eine effiziente und kostengünstige Beheizung sorgt eine moderne Pelletsanlage. Die Fenster wurden im Jahr 2006 erneuert, im Erdgeschoss zusätzlich mit neuen Rollläden samt integrierten Fliegengittern ausgestattet. Eine Raumhöhe von rund 2,70 m schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum.

Ein herausragendes Merkmal ist das rund 3.000 m² große, parkähnlich gestaltete Grundstück, in dieser Form eine echte Seltenheit. Der Garten ist komplett eingefriedet und von außen nicht einsehbar, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet. Ein überdachter Rundpool lädt zu entspannten Sommertagen ein, während ein liebevoll angelegtes Biotop eine ruhige, naturnahe Atmosphäre schafft. Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung, das Grundwasser befindet sich in etwa 8 Metern Tiefe.

Diese Immobilie ist ideal für naturverbundene Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen mit ausgezeichneter Infrastruktur verbinden möchten. Aufgrund der Grundstücksgröße bietet sie zudem interessante Perspektiven für Bauträger und Projektentwickler. Ein vielseitiges Wohnjuwel am Land mit viel Platz für Familie, Beruf und individuelle Zukunftspläne.

Lage & Umfeld

Akazienstraße 28 liegt im ruhigen Ortsteil Pubersdorf, der zur Marktgemeinde Poggersdorf im Bezirk Klagenfurt-Land gehört. Pubersdorf ist Teil einer ländlich geprägten Wohngemeinde mit guter Verbindung nach Klagenfurt und Umgebung und zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage aus. Die Gemeinde bietet eine Mischung aus landwirtschaftlich geprägten Flächen, familienfreundlichen Wohngebieten und guter Verkehrsanbindung ins Zentrum der Region (Autobahn, Schnellstraße).

Infrastruktur & Versorgung

In der näheren Umgebung finden Sie eine solide Grundversorgung an täglichen Einkaufsmöglichkeiten und lokalen Dienstleistern

Nahversorgung & Gastronomie

SPAR: moderner Nahversorger für Lebensmittel und Alltagsbedarf im Ortszentrum von Poggersdorf, nur wenige Minuten entfernt.

Zeppitz Cafe & Bäckerei: beliebte lokale Bäckerei und Café für Frühstück, Snacks und Kaffee.

Abholmarkt Fleisch u. Wurstmarkt: regionale Fleisch- und Wurstwaren.

Zusätzlich gibt es kleine Gastronomiebetriebe und lokale Betriebe in Pubersdorf und dem benachbarten Poggersdorf.

Ärzte & medizinische Versorgung

Dr. Gerhard Kubelka - Arzt für Allgemeinmedizin – Allgemeinmedizinische Ordination in Poggersdorf.

Rittersporn Apotheke Poggersdorf: zentrale Apotheke im Ortszentrum (Filiale; Öffnungszeiten und aktuellen Betrieb am besten vorab prüfen).

In der Marktgemeinde Poggersdorf gibt es je nach Angebot weitere hausärztliche und gesundheitliche Dienstleistungen.

Schulen & Kinderbetreuung

Bildungseinrichtungen

VS Poggersdorf: Volksschule für Kinder der Schulstufen 1 bis 4 im Ortszentrum.

Volksschule Wabelsdorf: (ebenfalls in der Gemeinde) ergänzt das Schulangebot.

Kinderbetreuung

KITA Poggersdorf: ganztägige Betreuung für 1- bis 6-jährige Kinder.

Pfarrkindergarten Poggersdorf: Betreuung von Kindern im Kindergartenalter.

Schülerhort: Betreuung nach der Schule direkt an der Volksschule

Für weiterführende Schulen (z. B. Mittelschulen oder Gymnasien) bieten sich je nach Wunsch

Schulen in Klagenfurt am Wörthersee an, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehr erreichbar sind.

Verkehr & Freizeit

Pubersdorf und Poggersdorf sind gut über regionale Straßen angebunden. Neben dem motorisierten Individualverkehr gibt es auch Rad- und Wanderwege (z. B. Teilstrecken des Völkermarkter Radwegs / R6) für Freizeitaktivitäten und sportliche Nutzung in der Region.

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 Grundbuchsantrag 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.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird erstellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <4.000m
Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap