

Lebensqualität und arbeiten in Tainach



RE/MAX-Pro

Objektnummer: 2697/2593

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9121 Tainach
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	166,16 m ²
Heizwärmebedarf:	146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,67
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Astrid Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

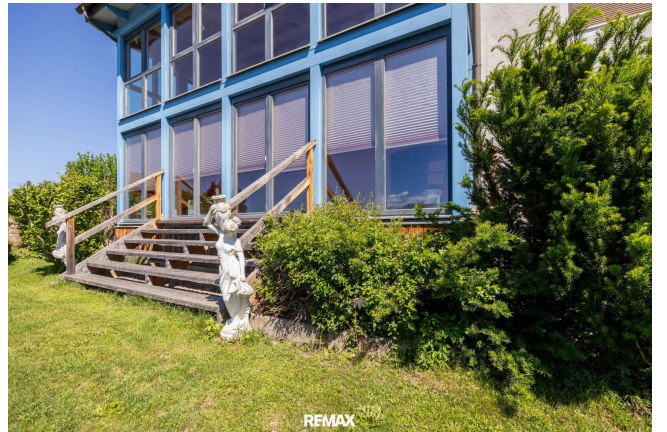
T +43 501 707 15
H +43 699 171 450 72



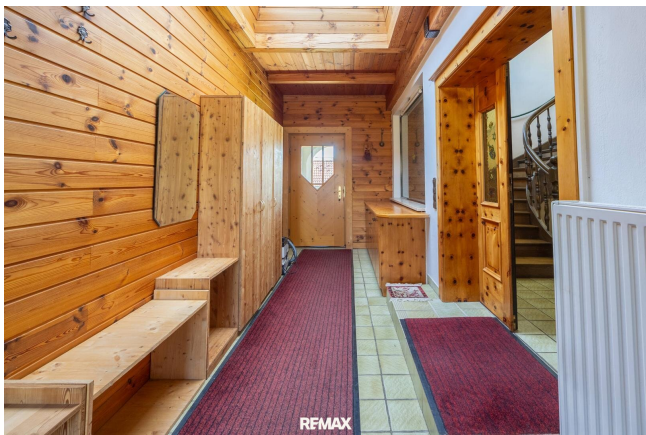
REMAX

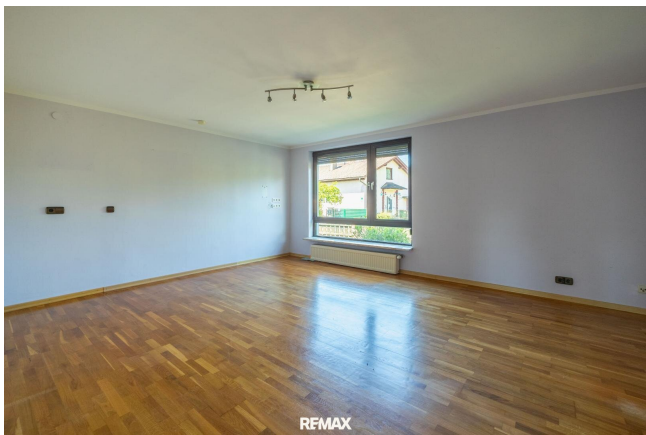


REMAX



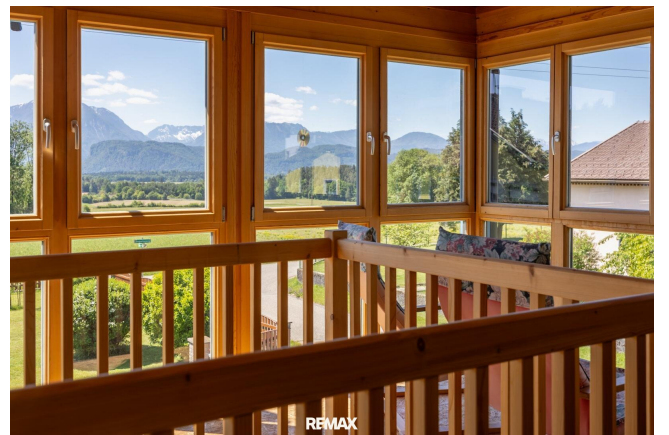
REMAX

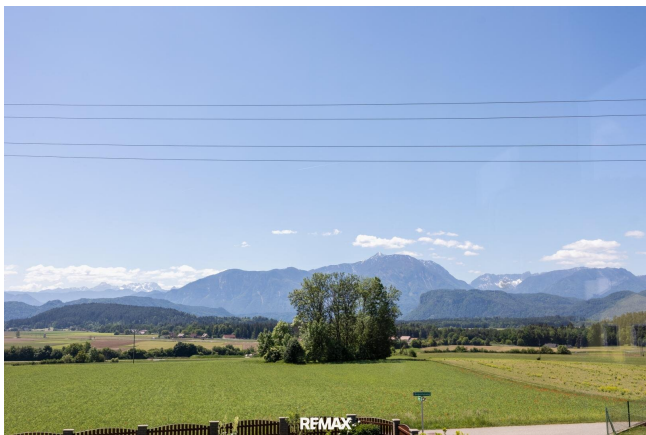














Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Anwesen für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach, mit Pool.

In idyllischer Lage von Wabelsdorf bei Tainach erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen, das durch Großzügigkeit, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine traumhafte Aussicht besticht. Auf rund 300 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen (Erd- und Obergeschoss), eröffnet sich Ihnen ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit funktionaler Flexibilität vereint.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige Eingangsbereich, der mit einem stilvollen Kachelofen eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die offene Raumaufteilung ermöglicht sowohl ein komfortables Familienleben als auch die ideale Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein über 2 Ebenen gehende Wintergarten (ca. 29,55 m² und 35,91 m²) erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Der Außenbereich überzeugt mit einem Swimmingpool, der an warmen Tagen für Erholung und Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause sorgt.

Der überdachte Pool lädt zum Baden und Genießen ein.

Im Keller runden eine Sauna und ein großzügiger Partyraum das gesamte Paket ab!

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit ca. 42,53 m² sowie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Tainach und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Ärzte, Apotheken sowie Bank- und Postfilialen in komfortabler Nähe.

Für Familien besonders attraktiv:

Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und machen den Standort auch für Familien mit Kindern ideal.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell in die umliegenden Orte sowie in die Landeshauptstadt Klagenfurt.

Die Umgebung besticht durch ihre hohe Lebensqualität: Natur, Ruhe und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege liegen praktisch vor der Haustür.

Highlights auf einen Blick

Ca. 300 m² Wohnfläche auf drei Etagen
Zwei großzügige Wintergärten (ca. 29,55 m² & 35,91 m²)
Swimmingpool im Außenbereich
Großzügiger Eingangsbereich mit Kachelofen
Doppelgarage mit ca. 42,53 m²
Traumhafte Aussicht ins Grüne
Ideal für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
Ruhige und naturnahe Lage mit guter Infrastruktur

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Raumangebot und Lebensqualität auf höchstem Niveau und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Gerne überzeuge ich Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Anwesens.

Geeignet für folgende Zielgruppen:

1. Familien mit Platzbedarf

Große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte
Bedarf an vielen Zimmern und Rückzugsmöglichkeiten
Sicheres, ruhiges Umfeld mit Naturbezug in Tainach

2. Selbstständige & Unternehmer (Homeoffice / Betrieb am Wohnort)

Perfekt für Personen, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten

Ideal für:

Therapeuten (z. B. Physiotherapie, Coaching)

Dienstleister (Versicherung, Beratung, Agenturen)

Kreative Berufe (Atelier, Studio, Büro)

Repräsentativer Eingangsbereich + großzügige Flächen = professioneller Auftritt

3. Freiberufler & Hybrid-Arbeiter

Personen im Homeoffice mit gehobenem Anspruch

Wunsch nach klarer Trennung von Arbeits- und Wohnbereich

Ruhige Lage mit gleichzeitig guter Anbindung nach Klagenfurt

4. Naturliebhaber & Ruhesuchende

Menschen, die Wert auf Ruhe, Aussicht und Lebensqualität legen

Kombination aus Natur, Privatsphäre und hochwertigem Wohnraum

Swimmingpool + Wintergärten = hoher Freizeit- und Erholungswert

5. Investoren / Kombination Eigennutzung & Vermietung
Möglichkeit zur teilweisen Vermietung (z. B. separater Bereich)
Nutzung als Wohnen + Büro + ggf. Praxis
Langfristig wertstabile Lage im Kärntner Zentralraum

6. Paare mit gehobenem Platzanspruch
Viel Raum für Hobbys, Gäste oder Arbeiten
Fokus auf Lebensqualität statt minimalistischem Wohnen

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.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot um kein verbindliches Angebot handelt.

Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Energieausweis wird im Zuge des Verkaufs erstellt.

SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: 0469 501 707 10

Besuchen Sie uns in 9020 Klagenfurt, Rennplatz 2

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.500m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <5.000m

Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap