Sonniges NEUBAU-Haus in hochwertiger Ausführung mit Pool in Schiefling am Wörthersee



Objektnummer: 316

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9535 Schiefling am Wörthersee
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Vranko

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee







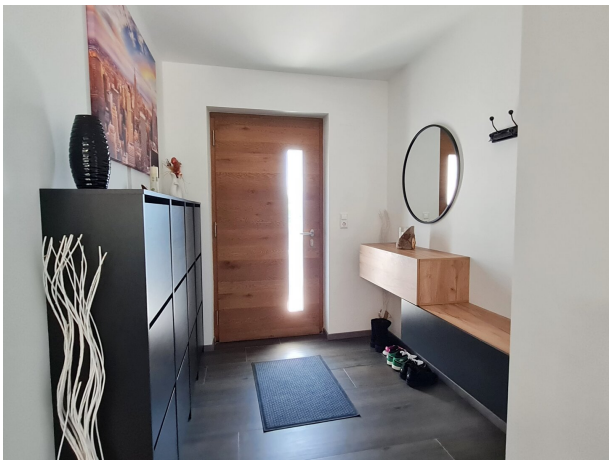












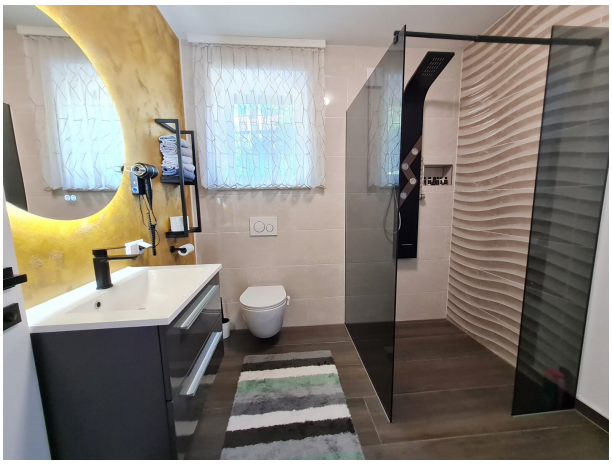














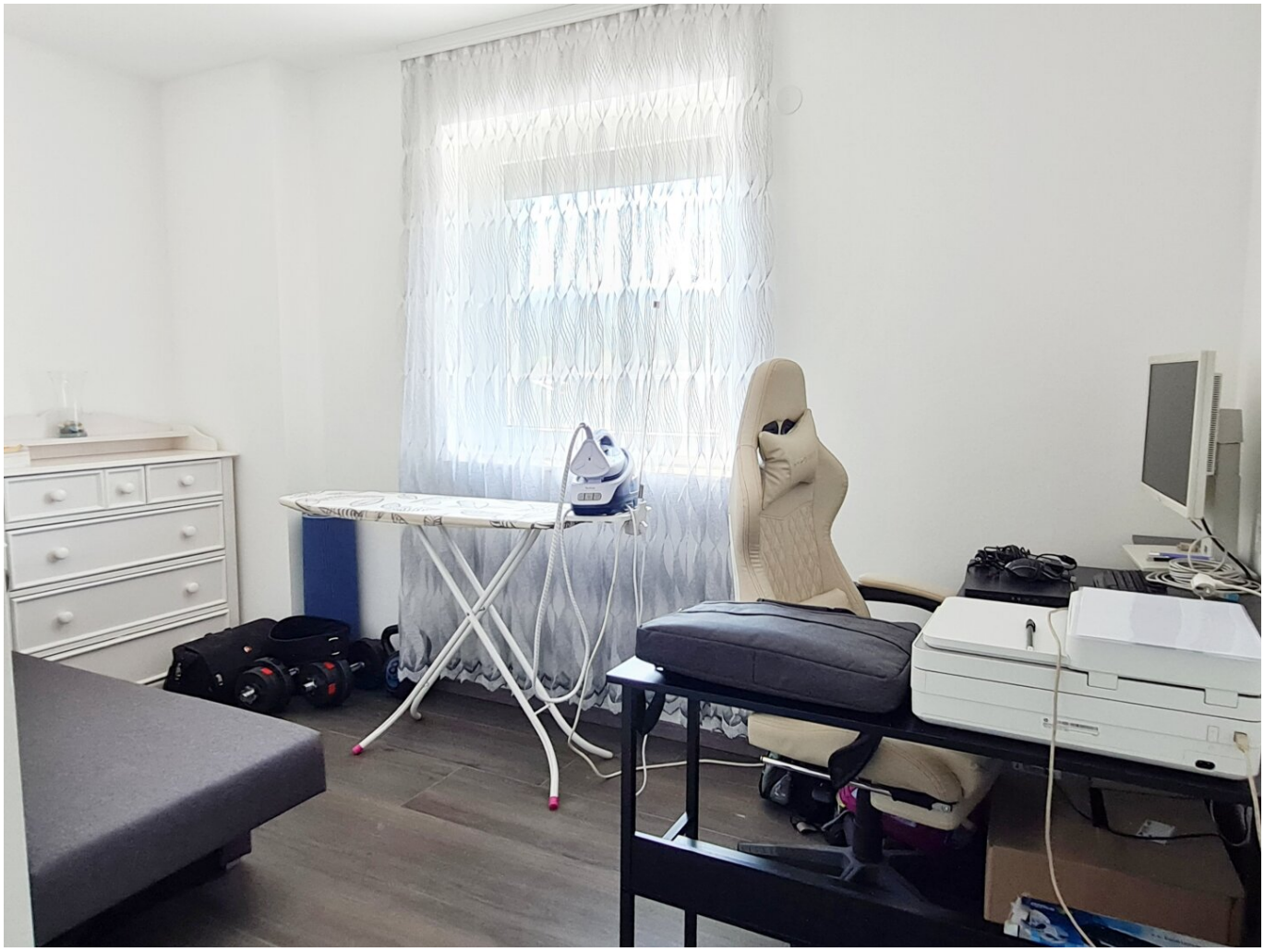


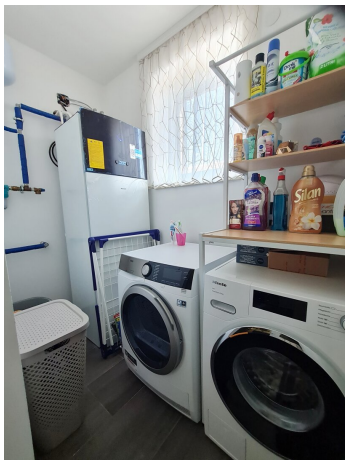


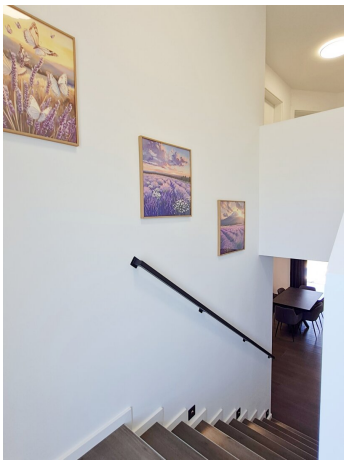


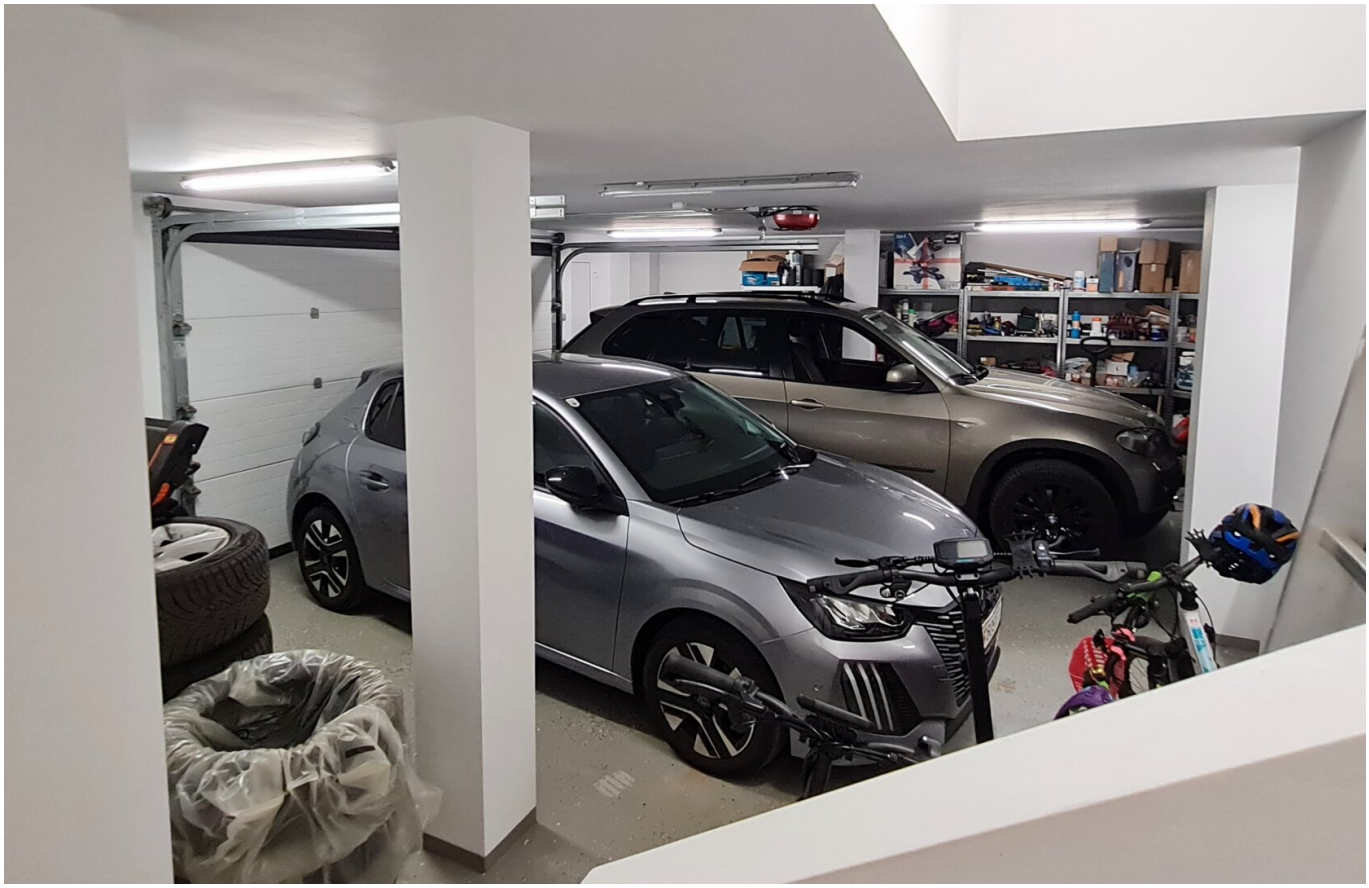







Silan





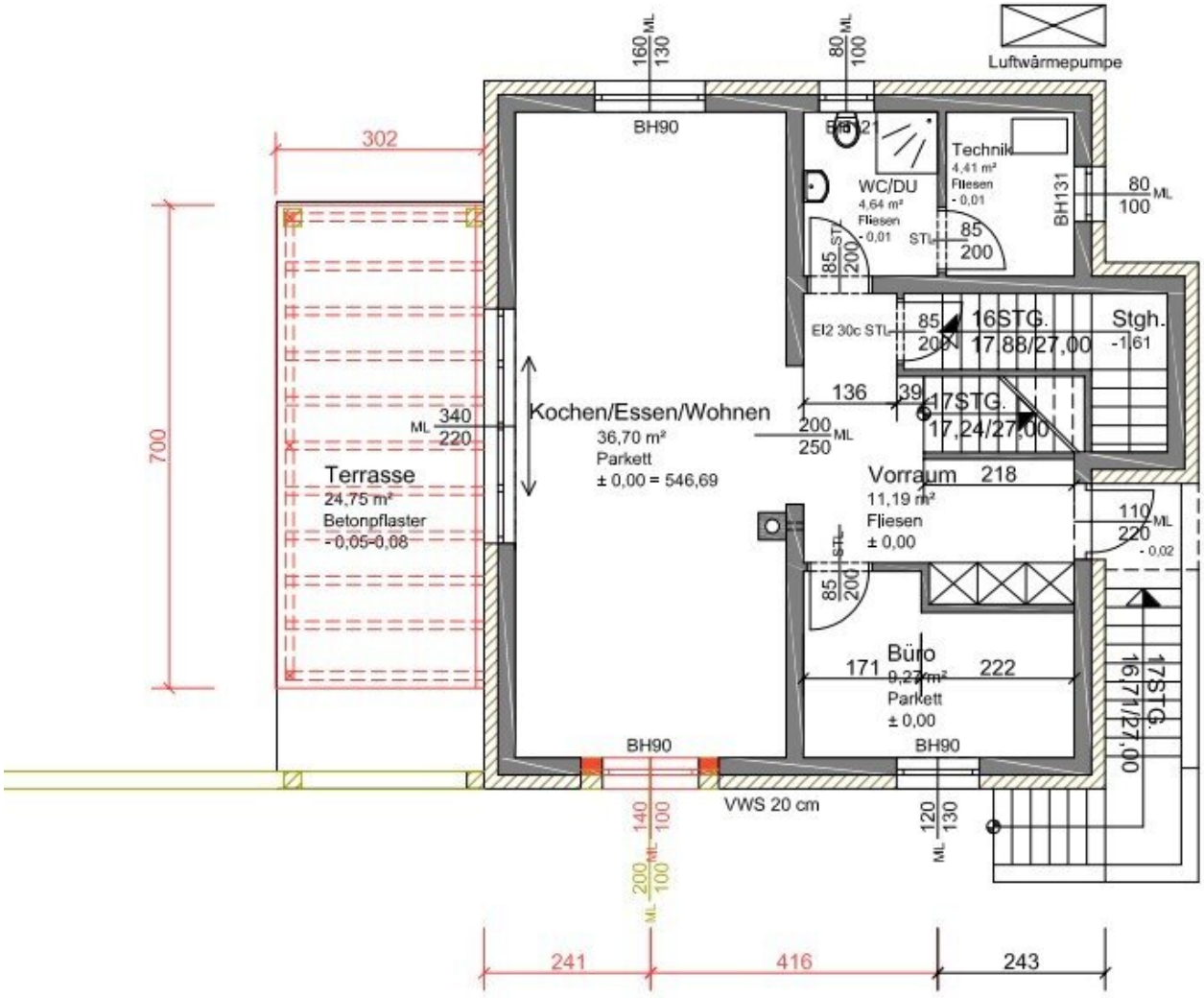


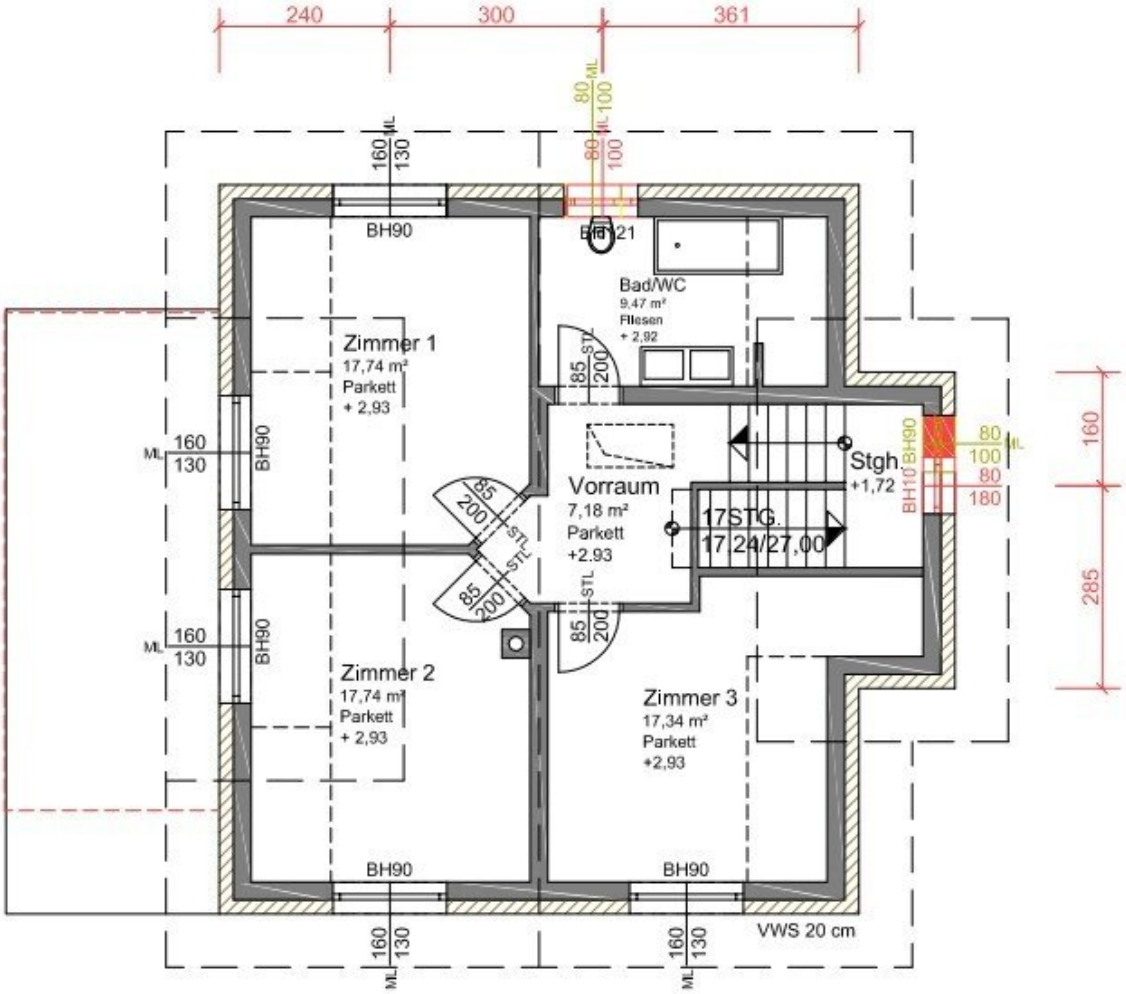


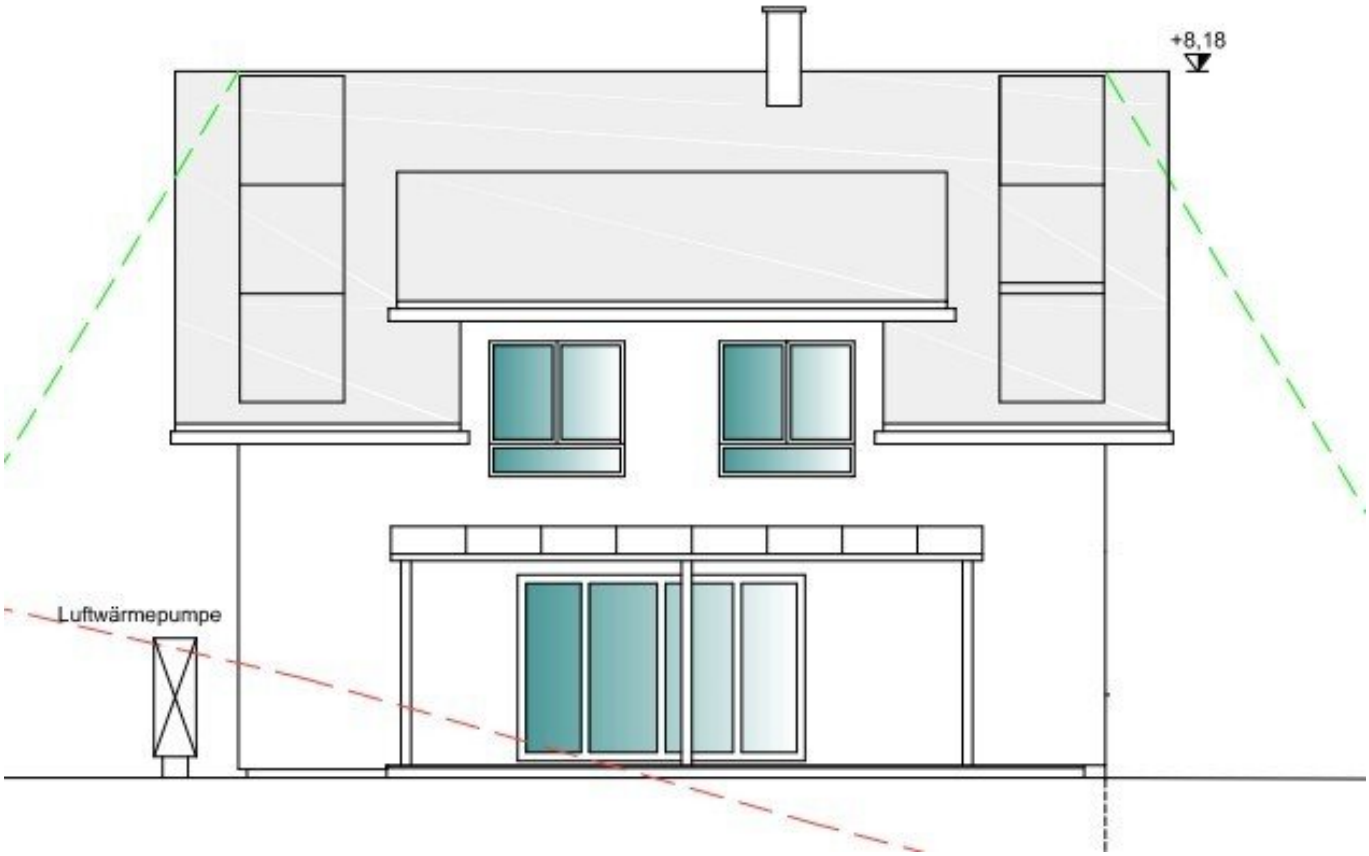


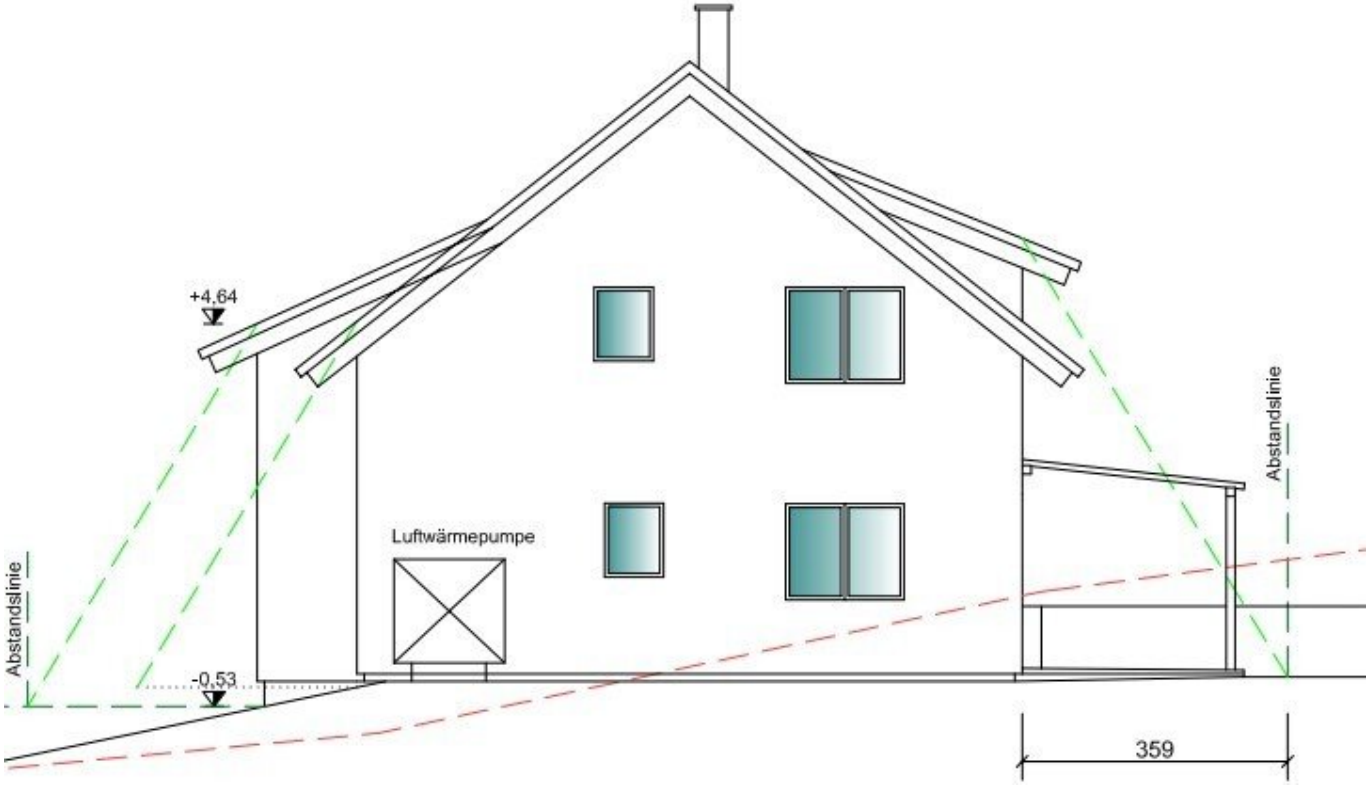


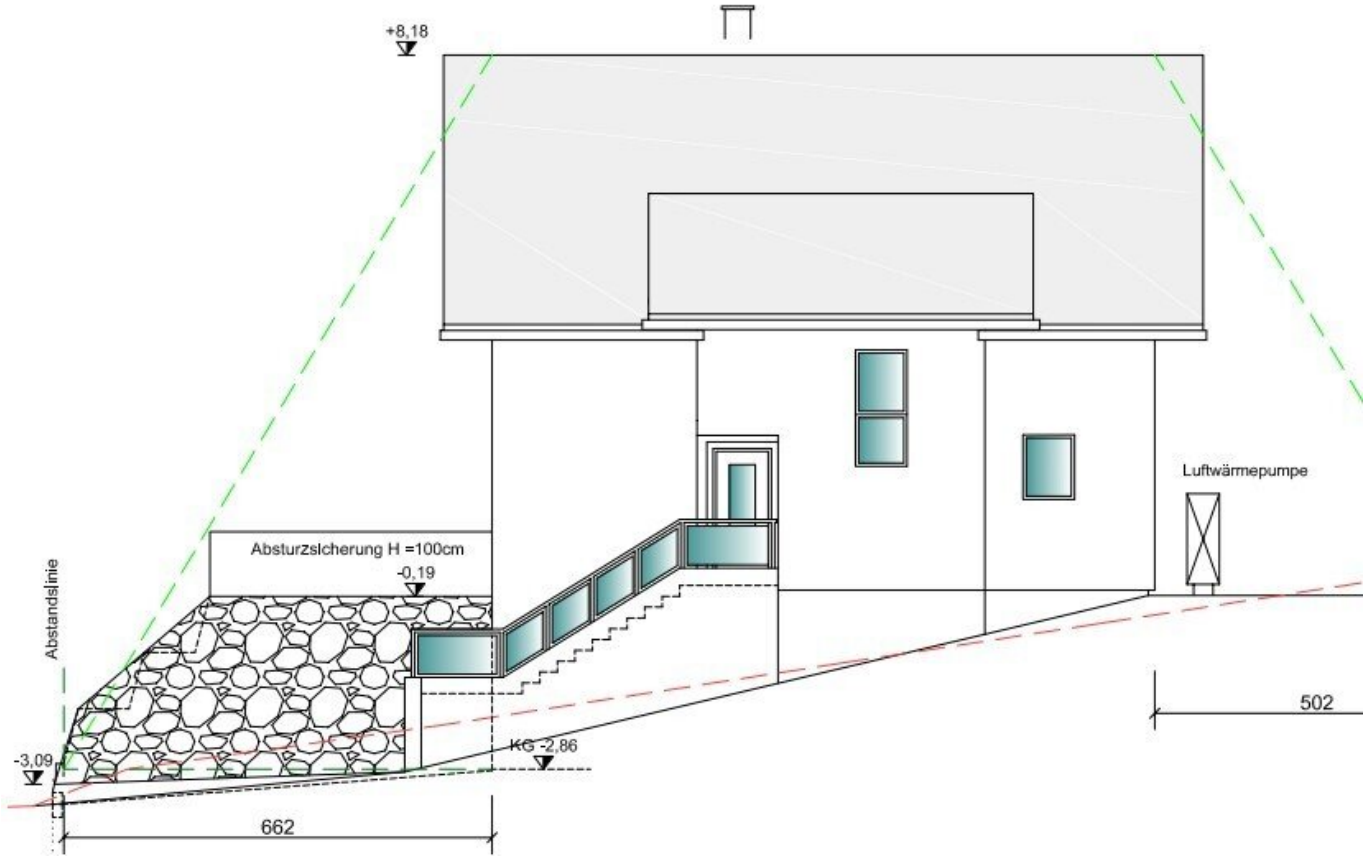



Luftwärmepumpe
160 ML 130
80 ML 100
BH90
BH121
Technik
4,41 m²
Fliesen
- 0,01
WC/DU
4,64 m²
Fliesen
- 0,01
BH131
80 ML 100
85 200 STL
85 200 STL
85 200
EI2 30c STL
16STG.
17,88/27,00
Stgh.
-1,61
136
39
17STG.
17,24/27,00
302
700
ML 340 220
Terrasse
24,75 m²
Betonpflaster
- 0,05-0,08
Kochen/Essen/Wohnen
36,70 m²
Parkett
± 0,00 = 546,69
200 ML 250
Vorraum 218
11,19 m²
Fliesen
± 0,00
110 ML 220
- 0,02
85 200 STL
171
Büro
9,27 m²
Parkett
± 0,00
222
16/17/27,00
17STG.
BH90
BH90
VWS 20 cm
140 ML 100
200 ML 100
120 ML 130
241
416
243

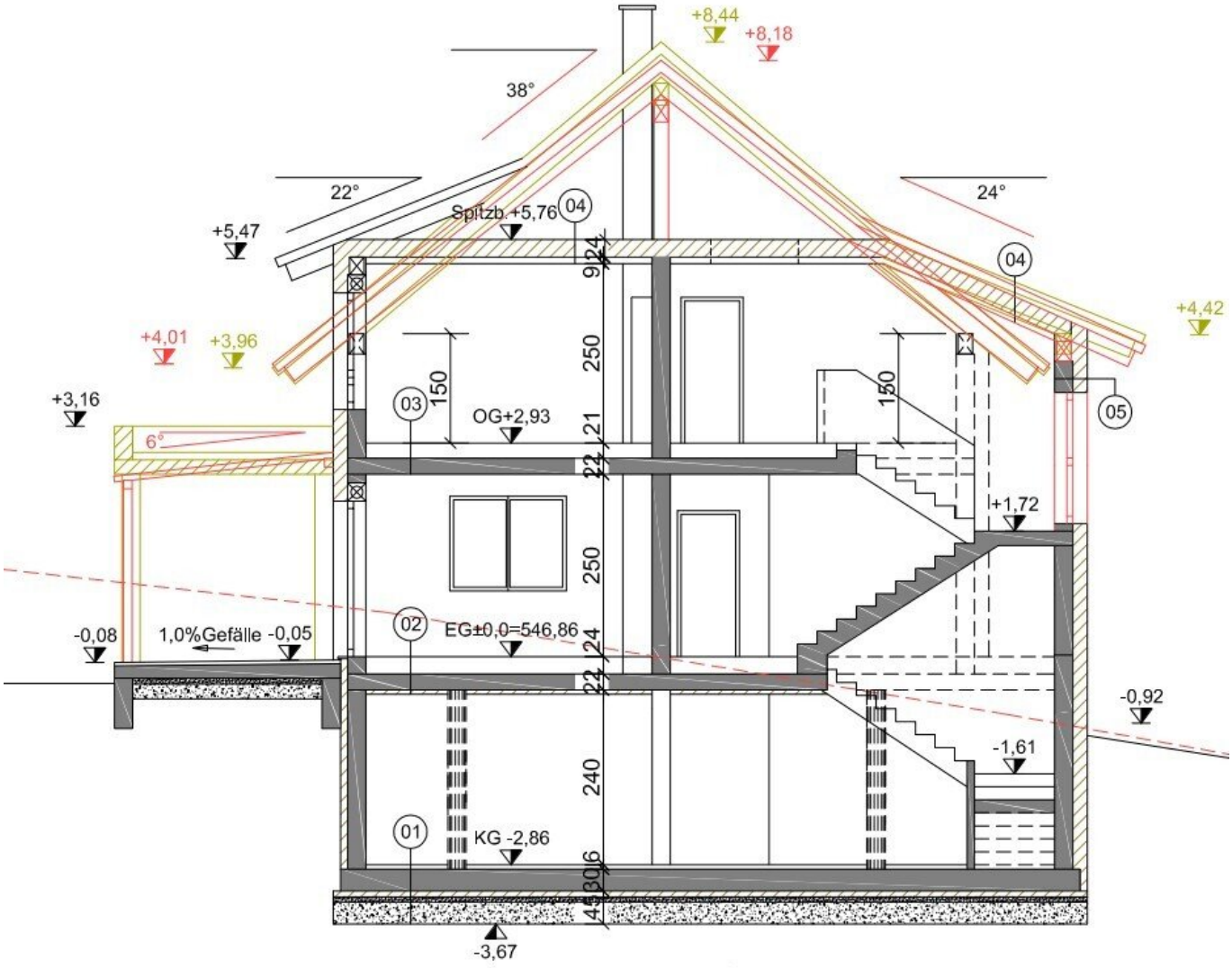

240
300
361
80 ML 100
160 130 ML
BH90
Bad/WC
9,47 m²
Fliesen
+ 2,92
Zimmer 1
17,74 m²
Parkett
+ 2,93
85 200 STL
Vorraum
7,18 m²
Parkett
+2.93
Stgh
+1,72
17STG.
17/24/27,00
BH90
80
100
80
180
160
285
Zimmer 2
17,74 m²
Parkett
+ 2,93
Zimmer 3
17,34 m²
Parkett
+2,93
VWS 20 cm


+8,18
Luftwärmepumpe


+4,64
Luftwärmepumpe
Abstandslinie
-0,53
Abstandslinie
359


+8,18
Absturzsicherung H =100cm
-0,19
Abstandslinie
-3,09
KG -2,86
662
Luftwärmepumpe
502


+4,63
Abstandslinie
-0,19
-1,02
-1,92
-3,09
-2,57
neues Gelände; Fluch
Asphaltrand



Fundamente lt. Statik

Objektbeschreibung

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! Das ist Ihr Traum? Dann ist das IHR Haus!

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2024 mit Bedacht auf **schlichte Eleganz** und **hochwertige, solide Bauausführung** errichtet. Die helle und großzügige Innenraumgestaltung, die klassisch, eleganten Ausstattung der Bäder und der Küche, die wunderschönen Böden - all das fügt sich perfekt zu einem **zeitlos modernen Gesamtbild**.

Die Immobilie zeichnet sich auch durch ihre **ganzjährig sonnige und ruhige Wohnlage** aus. Nahversorger, Bank, Schule, Kindergarten, Arzt etc. sind fußläufig erreichbar. Das Gemeindestrandbad am Wörthersee ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein kühles Plätzchen an der Riviera Österreichs. Der Ort Schiefling liegt nicht nur in Seenähe, sondern auch mittig zwischen Klagenfurt und Villach - beide Städte sind in ca. 20 Autominuten bequem erreichbar.

Die ca. **136 m² Wohnfläche** erstreckt sich über 2 Ebenen und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- großzügiger Wohnraum mit Zugang auf die westseitige Terrasse und
- wunderschöner DAN-Küche
- helles Büro mit Verkabelung für einen PC-Arbeitsplatz / Homeoffice
- modernes Badezimmer mit Dusche und WC

- Technik- / Wirtschaftsraum
- Eingangsbereich und Vorzimmer

Obergeschoss:

- drei helle, schöne Schlafräume mit je ca. 17 m²
- großes, modernes Badezimmer mit Badewanne und WC

Das Haus ist mit ca. 56 m² **unterkellert**. Hier finden sich Lagerflächen und die **Doppelgarage**, von der man trockenen Fußes die Wohnräume erreicht.

Bonus-Ausstattung:

- Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Rollläden und Insektenschutz an jedem Fenster
- Sicherheitskameras mit Live-Übertragung
- Haustür mit Fingerprint
- elektrisches Garagentor
- Pooltechnik-Steuerung über Handy-App
- Glasfaser-Internet

- PV-Anlage mit 10 kWp
- Kaminanschluss

Außenbereich und Garten:

Das **Grundstück mit 1.304 m²** erstreckt sich über zwei Ebenen - Entspannen, Spielen, Pflanzen und Ernten - hier findet sich ein Gartenbereich für jedes Interesse.

In erhöhter Lage im Nordwesten des Grundstückes befindet sich ein **wunderschöner Aussichtsplatz**, der mit einer Gartenlaube himmlisch gestaltet werden könnte.

Gleich angrenzend zur Terrasse lädt ein **Pool** zur Abkühlung ein - Nachtbeleuchtung inklusive.

Heizung:

Das Haus wird mittels **Luftwärmepumpe** über eine Fußbodenheizung beheizt. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Zur Energiegewinnung steht eine **Photovoltaik-Anlage** mit 10 kWp zur Verfügung.

Sehr niedrige Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Strom inkl. Heizung: ca. € 200,- mtl.

Kaufpreis: € 895.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

Hausübernahme:

nach Absprache

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Mag. Andrea Vranko, Ja-Wohnen

Email: buero2@ja.or.at

Tel. 0699 8199 2204

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.