Modernisiertes, großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Ebenthal – verfügbar ab Februar 2027



Titelfoto

Objektnummer: 3754/990

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9065 Ebenthal in Kärnten
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	58,78 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	35,88 €

Provisionsangabe:

16.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





















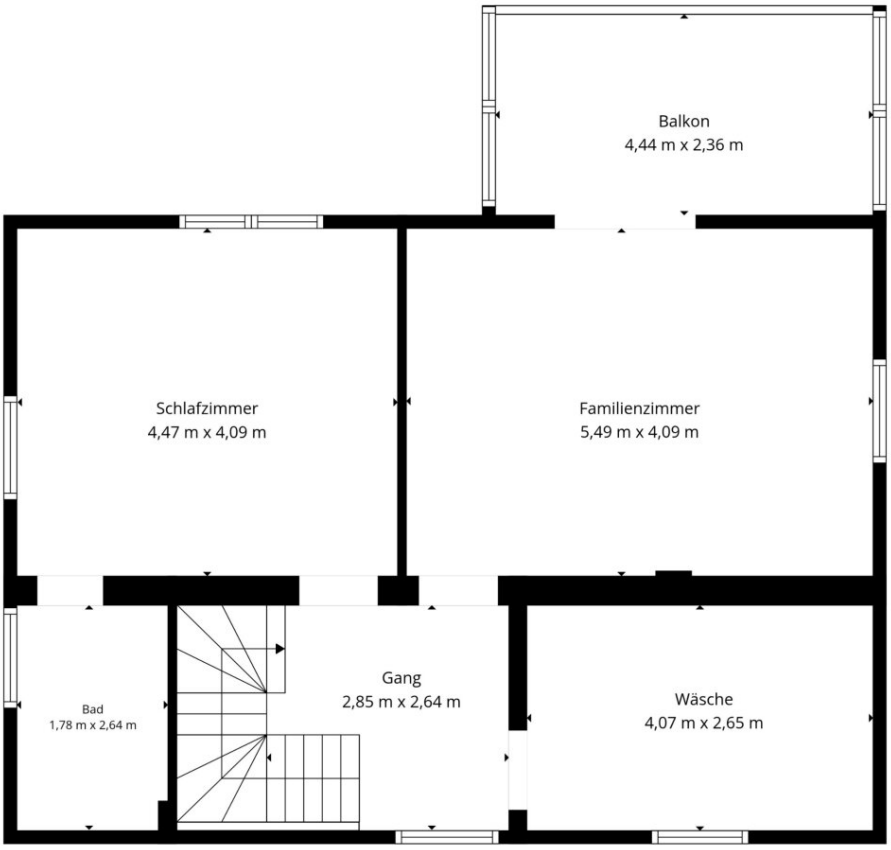





IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


Schlafzimmer
4,92 m x 4,08 m
Wohn/Essbereich
5,04 m x 4,08 m
Vorraum
Bad
1,78 m x 2,64 m
Küche
3,95 m x 2,89 m


Balkon
4,44 m x 2,36 m
Schlafzimmer
4,47 m x 4,09 m
Familienzimmer
5,49 m x 4,09 m
Bad
1,78 m x 2,64 m
Gang
2,85 m x 2,64 m
Wäsche
4,07 m x 2,65 m

Objektbeschreibung

Modernisiertes, großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Ebenthal – verfügbar ab Februar 2027

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebenthal – einem ca. **2021 generalsanierten**, modernisierten Einfamilienhaus, das Ihnen zeitgemäßen Komfort, modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück bietet. Auf ca. **140 m² Wohnfläche** erwarten Sie helle, großzügige Räume, bis zu vier (Schlaf-)Zimmer und hochwertige Ausstattungsdetails, die ein besonderes Wohngefühl schaffen.

Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Koch-/Wohn-/Essbereich, der direkten Zugang zur **Terrasse** und in den **Garten** bietet. Ebenso gibt es in diesem Geschoss ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Schlafzimmer eignet. Im Obergeschoss erwarten Sie ein (Schlaf-)Zimmer, ein weiteres Zimmer (wird aktuell als praktischer Wäsche-/Schrankraum genutzt) sowie das großzügige Hauptschlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer en Suite, das mit Badewanne und Tageslicht höchsten Wohnkomfort bietet. Vom zweiten Zimmer im Obergeschoss gelangen Sie direkt auf die großzügige **Veranda**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Hochwertige Steinböden und eine angenehme Öl-Fußbodenheizung verleihen den Wohnräumen eine elegante Ausstrahlung und sorgen das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohngefühl.

Auch der Außenbereich mit weitläufigem Garten bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein alter Geräteschuppen befindet sich auf dem Grundstück sowie ein eigener **Brunnen** für Brauchwasser.

Eine **Doppelgarage** ermöglicht komfortables Parken für Ihre Fahrzeuge.

Die Immobilie befindet sich in **guter Lage** im Ortskern von **Ebenthal** und verbindet gemütliches Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Klagenfurt erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, den Hauptbahnhof in ca. 8 Minuten. Der Wörthersee sowie die Alpen-Adria-Universität liegen nur ca. 20 Fahrminuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Kaufvertrag kann ab Jänner 2027 unterzeichnet werden und das Haus ist noch bis Ende Jänner 2027 bewohnt. Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Diese Liegenschaft vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Garten in zentraler Lage. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap