

GRÜN, RUHIG UND VIEL PLATZ

LEBEN.GENIESSEN.W
Grün, ruhig & viel Platz

**8 Minuten
ins Strandbad**



Waidmannsdorf, Klagenfurt

Objektnummer: 39119

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	50,63 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,06
Kaufpreis:	798.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

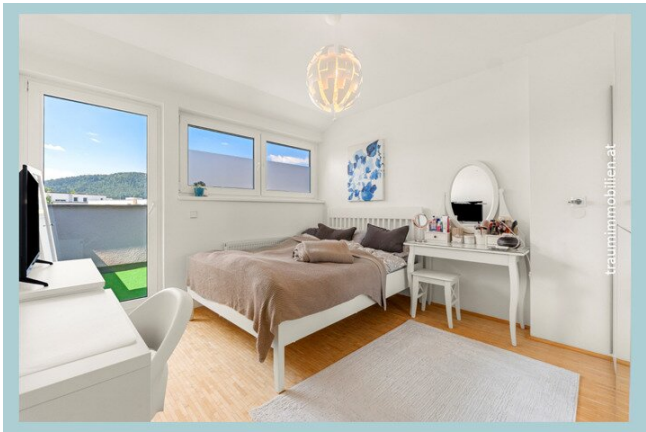


Ing. Josua Alfred Engl

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Südbahnweg 47
9201 Krumpendorf

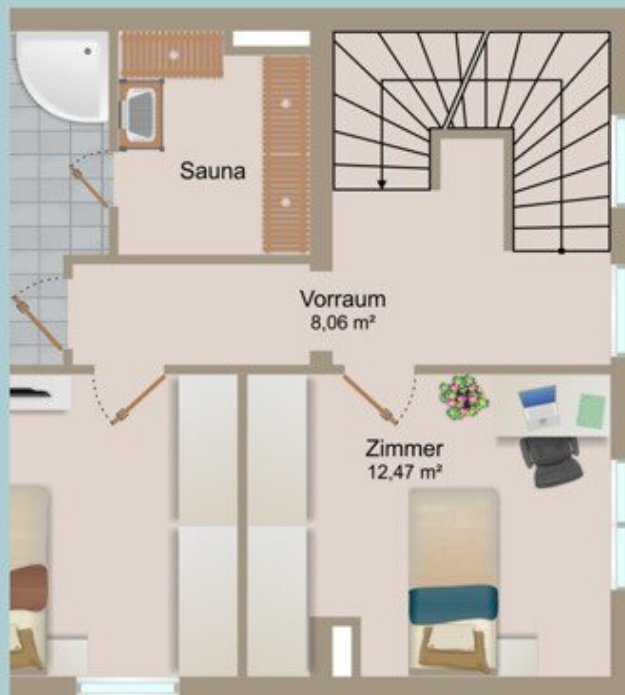
T +43 (1) 504-12-10
H 0043 (699) 15-04-12-17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Fordern
Sie das
Buch-
Exposé
mit allen
Plänen
und
Fotos an



Ihr persönlicher Ansprechpartner
Wohnträume werden Wirklichkeit



Ing. Josua Alfred Engl

Geschäftsführer

Tel: 0699/15-04-12-17

Mail: josua.engl

@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung
vom Experten

Lassen Sie Ihre Immobilie
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.
Kompetent & unverbindlich.

Hr. Ing. Engl – 0699/150-41 217

Kostenlose
Bewertung

Objektbeschreibung

GRÜN, RUHIG UND VIEL PLATZ

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt in Top-Lage anbieten zu können. In einer der beliebtesten Wohnlagen Klagenfurts verbinden sich Natur, Seenähe und hervorragende Infrastruktur. Die Umgebung lädt zum Spazieren zum Wörthersee ein. Kinder haben im Europapark einen der schönsten Erlebnisspielplätze Österreichs. Das Strandbad Klagenfurt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Viele Radwege machen es einfach, die Gegend zu erkunden.

IHRE VORTEILE:

- + **Top-Lage:** Waidmannsdorf, Nähe Alpe-Adria-Universität Klagenfurt, Lakeside Science & Technology Park und Hallenbad Klagenfurt (ab 2028)
- + **Wasser:** Strandbad Klagenfurt ist in 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- + **Grün:** vor dem Haus befindet sich ein Wald
- + **Sport:** Joggingstrecken, Fahrradwege, Europapark, Hallenbad (ab 2028) und FitInn
- + **Großzügig:** 5 Zimmer, Küche, Bad mit Sauna, 2 Toiletten + Nebenräume
- + **Kinder:** Spielplatz im Wald, Jumpworld One, Europapark
- + **Gesundheit:** Hauseigene Sauna
- + **Genuss:** Grillen im Garten, auf der Terrasse
- + **Ruhelage:** Sackgasse
- + **Verkehr:** Busverbindung in unmittelbarer Nähe, Autobahnanschluss
- + **Nutzung:** für die ganze Familie oder kombinierte Nutzung, Wohnen & Büro

DIE FAKTEN:

- **Etagen:** Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Keller

- **Grundstück:** 275,39 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 200 m²
- **Zimmer:** 5
- **Badezimmer:** mit Badewanne, Dusche und Sauna
- **Toiletten:** 2
- **Heizung:** Fernwärme
- **Zustand:** gepflegt
- **Möbel:** möbliert bzw. je nach Wunsch
- **Parken:** Carport und KFZ-Stellplatz im Eigentum
- **Beziehbar:** nach Vereinbarung

KOSTEN:

- * **Kaufpreis:** € 798.000,-
- * **Betriebskosten:** € 205,- monatlich

NEBENKOSTEN:

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Eintragungsgebühr:** 1,1 %
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** ca. 0,5 % inklusive 20 % USt. zuzüglich Barauslagen
- **Provision:** 3,6 % des Kaufpreises inklusive 20 % MwSt.

FORDERN SIE DAS BUCHEXPOSÉ MIT ALLEN FOTOS UND PLÄNEN AN:

*Herr Ing. Josua Alfred Engl, Geschäftsführer, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH,
9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Mobil: [0043 \(699\) 150-412-17](tel:004369915041217), E-Mail:
josua.engl@traumimmobilien.at.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis.