Moderner, schöner Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoß in Top-Lage im Unterkärntner Seengebiet BJ 2016



Objektnummer: 318

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9141 Eberndorf
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,00 m²
Gesamtfläche:	285,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee





















































































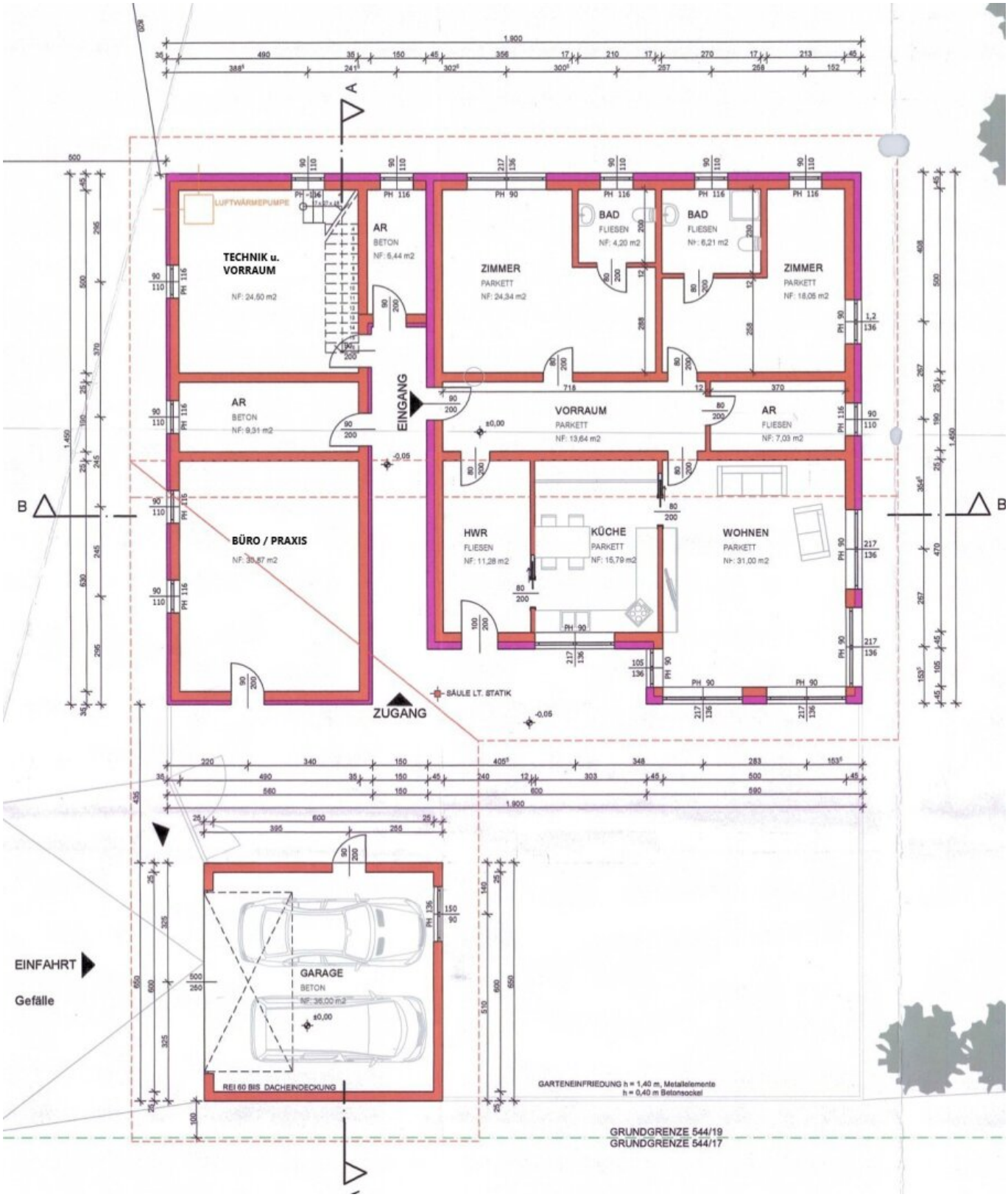


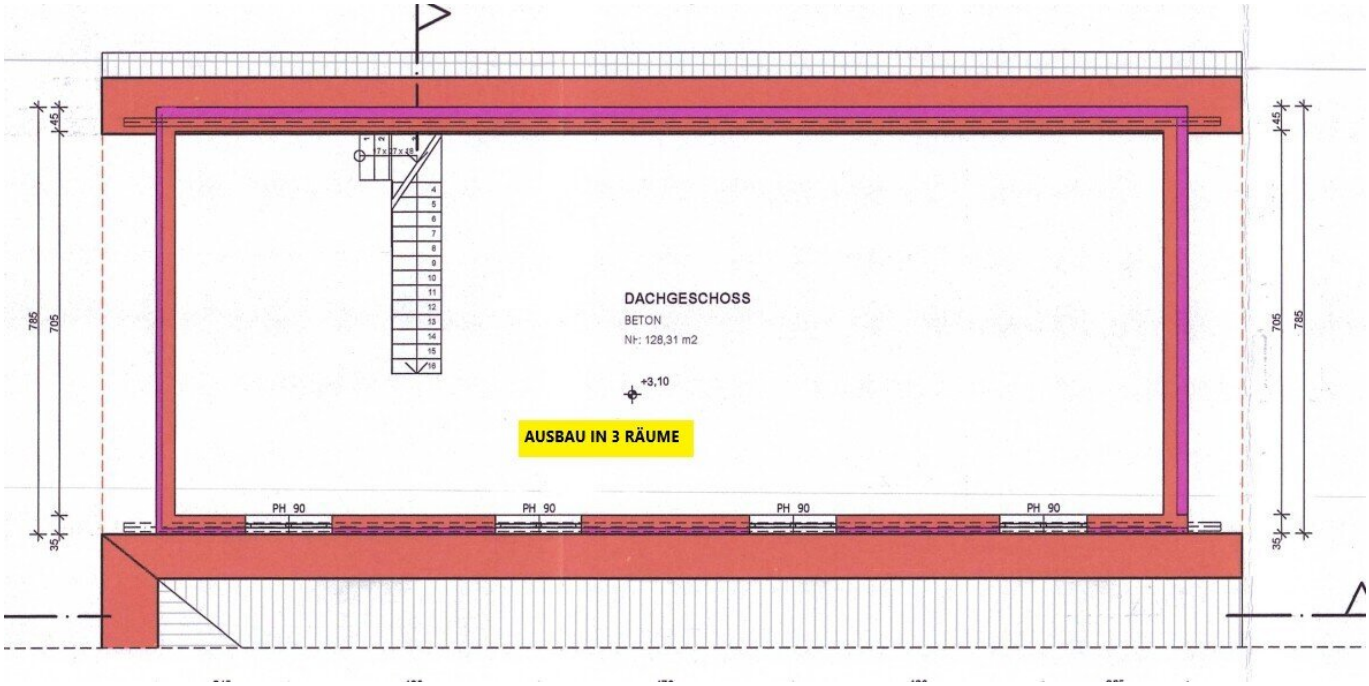









LUFTWÄRMEPUMPE
TECHNIK u. VORRAUM
NF: 24,60 m2
AR
BETON
NF: 6,44 m2
ZIMMER
PARKETT
NF: 24,34 m2
BAD
FLIESEN
NF: 4,20 m2
BAD
FLIESEN
NF: 6,21 m2
ZIMMER
PARKETT
NF: 18,05 m2
AR
BETON
NF: 9,31 m2
EINGANG
VORRAUM
PARKETT
NF: 13,64 m2
AR
FLIESEN
NF: 7,03 m2
BÜRO / PRAXIS
NF: 38,87 m2
HWR
FLIESEN
NF: 11,28 m2
KÜCHE
PARKETT
NF: 15,79 m2
WOHNEN
PARKETT
NF: 31,00 m2
SÄULE LT. STATIK
ZUGANG
EINFAHRT
Gefälle
GARAGE
BETON
NF: 36,00 m2
REI 60 BIS DACHEINDECKUNG
GARTENEINFRIEDUNG h = 1,40 m, Metallelemente
h = 0,40 m Betonsockel
GRUNDGRENZE 544/19
GRUNDGRENZE 544/17


DACHGESCHOSS
BETON
Nfr: 128,31 m2
+3,10
AUSBAU IN 3 RÄUME
PH 90
PH 90
PH 90
PH 90
785
705
45
35

Objektbeschreibung

Großzügige, sonnige Wohnfläche mit der Möglichkeit, verschiedene Wohn- und Arbeitskonzepte zu vereinen.

Dieser wunderschöne Bungalow wurde im Jahr 2016 in Ziegel-Massivbauweise errichtet und hat viele Extras: klassisch, moderne Bauweise, großzügige Raumgestaltung, von außen zugänglicher großzügiger Extraraum, der als gesondertes Büro oder Praxis genutzt werden kann, sowie ein toll ausgebautes Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum - hier lassen sich verschiedenste Wohn- und Arbeitskonzepte vereinen.

Die ca. **215 m² Wohnfläche im Erdgeschoß** teilt sich wie folgt auf:

- großzügiges, helles Wohnzimmer
- zwei schöne Schlafzimmer, jeweils mit Bad en suite
- moderne Küche mit viel Stauraum
- Hauswirtschaftraum
- zwei Abstellräume
- Wintergarten ca. 15 m²
- großes Büro / Praxis mit
- angrenzendem Badezimmer
- Haustechnik / Abstellraum
- Vorraum

- weitläufiger überdachter Eingangsbereich

Das **ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 128 m²** bietet noch zusätzlichen, großzügigen Wohnraum (teilweise mit Dachschräge).

Das Gästebad im Erdgeschoß neben dem Büro ist derzeit nur teilweise eingerichtet und wäre noch fertig zu stellen. Ebenso wie das Geländer bei Stiegenaufgang ins Dachgeschoß.

Außenbereich und Garten:

Der Garten rund ums Haus ist schön bepflanzt und sehr pflegeleicht mit vielen Sträuchern gestaltet. Im Westen des Hauses ist ein einladender Wintergarten - hier lässt es sich auch bei kühleren Temperaturen angenehm entspannen.

Der Zugangsbereich zum Haus bzw. auch der Vorhof zwischen Haus und Garage ist geschmackvoll gepflastert und zur Gänze überdacht - so kann man Einkäufe bequem und trockenen Fußes ins Haus bringen.

Insgesamt umfasst das **Grundstück 1.486 m².**

Heizung:

Das Haus wird mittels Luftwärmepumpe (Innen-Standort) über eine Fußbodenheizung beheizt.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Grundsteuer: ca. mtl. € 50,-

Haushaltsstrom inkl. Heizung: ca. mtl. € 180,-

Ein Anschluss für Glasfaserkabel wurde bereits beantragt, die Installation sollte in den nächsten 2 Jahren sein.

Gesamte Kaufkosten mit Nebenkosten:

Kaufpreis: € 690.000,-

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto zzgl. 20% UST von der Kaufsumme inkl. Treuhändischer Abwicklung

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

Bezugstermin - Hausübernahme:

ab sofort

Inventar:

Küchen- und Badezimmermöbel verbleiben im Haus

Finanzierung:

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

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung 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:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Web: www.ja.or.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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.