

**Gemütliches Landhaus mit zwei großen Wohnungen, toller
Aussicht und weitläufigem Grundstück, 1.313 m², südlich
von Klagenfurt**



Objektnummer: 317

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9071 Köttmannsdorf
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















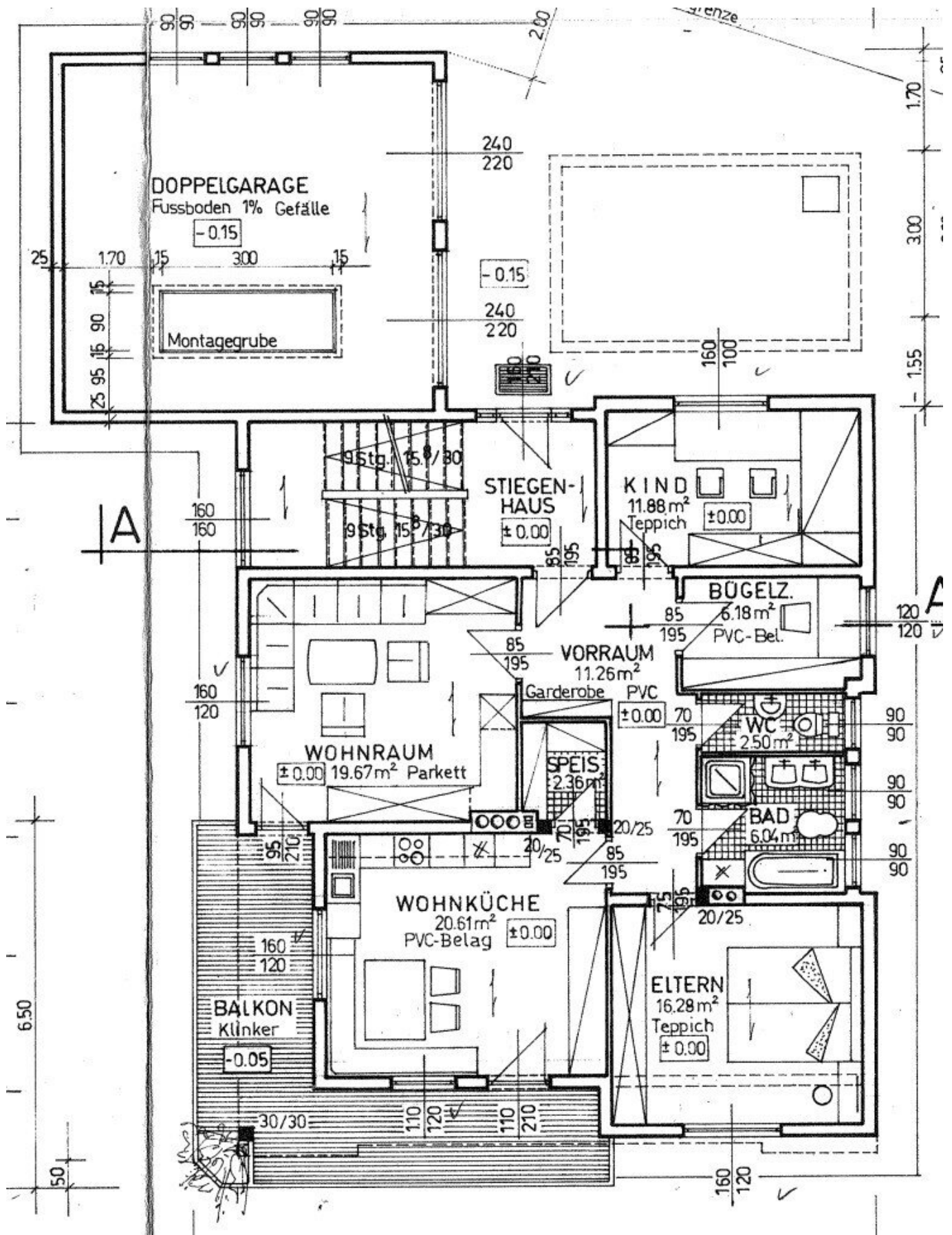


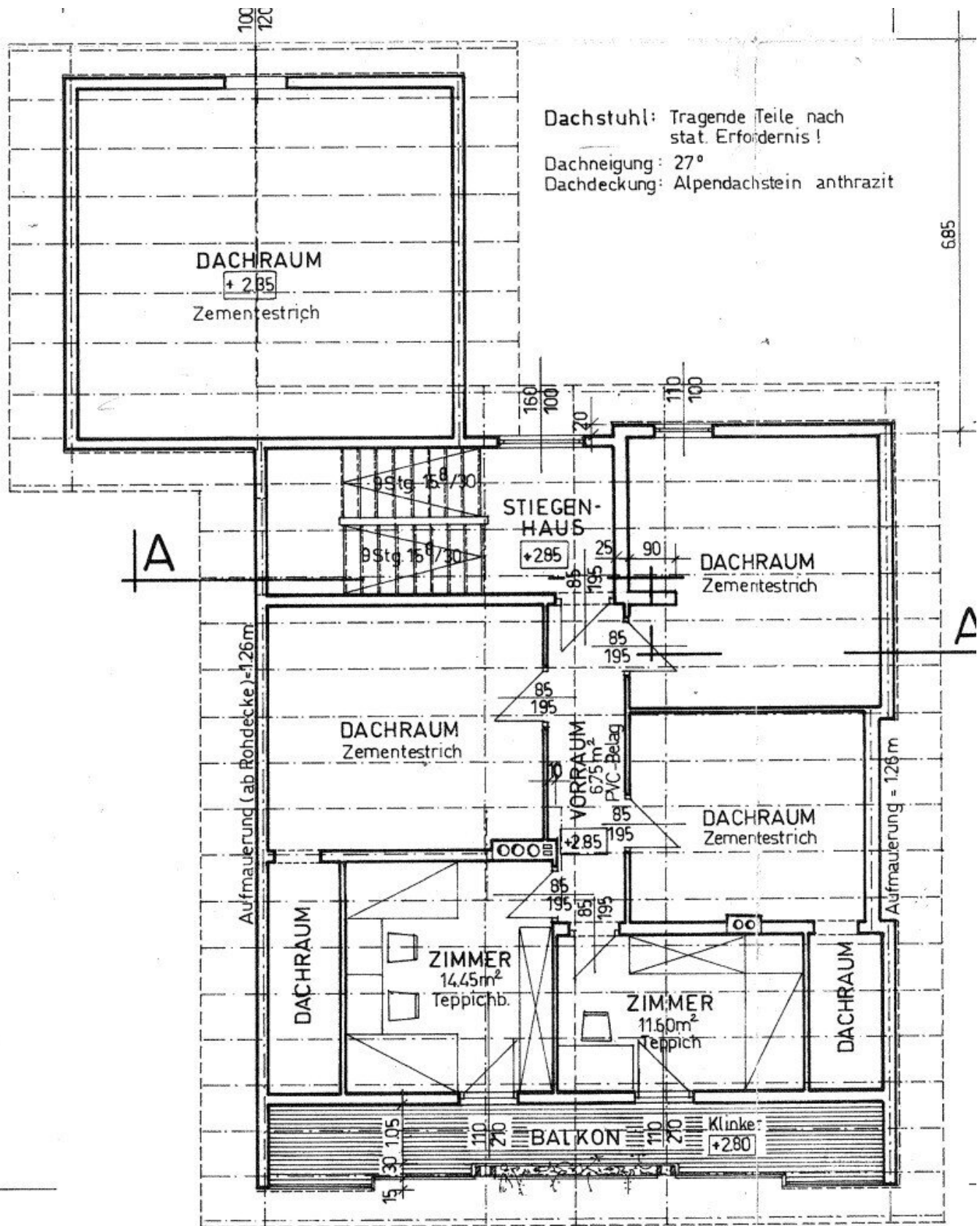


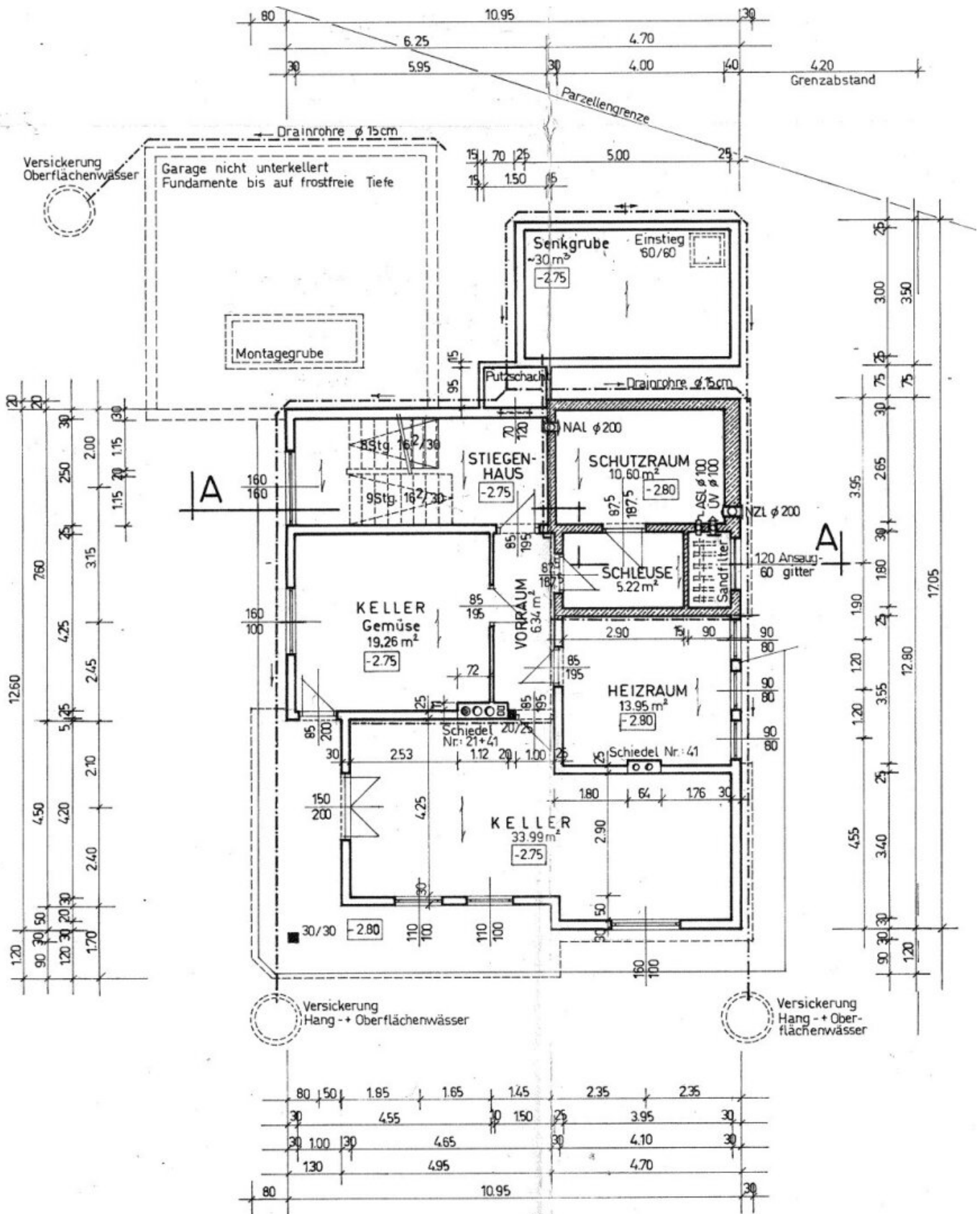


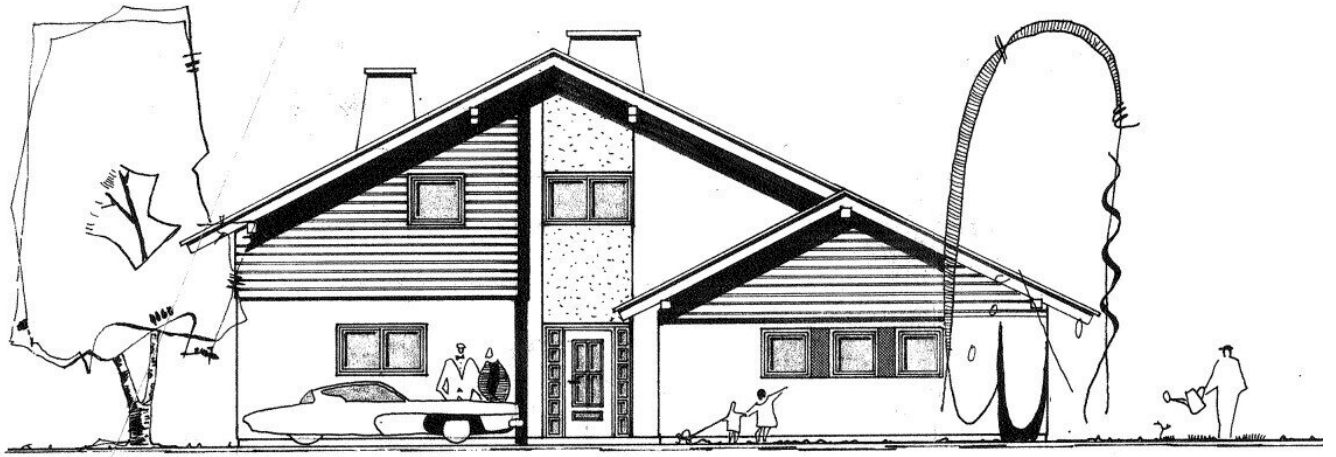




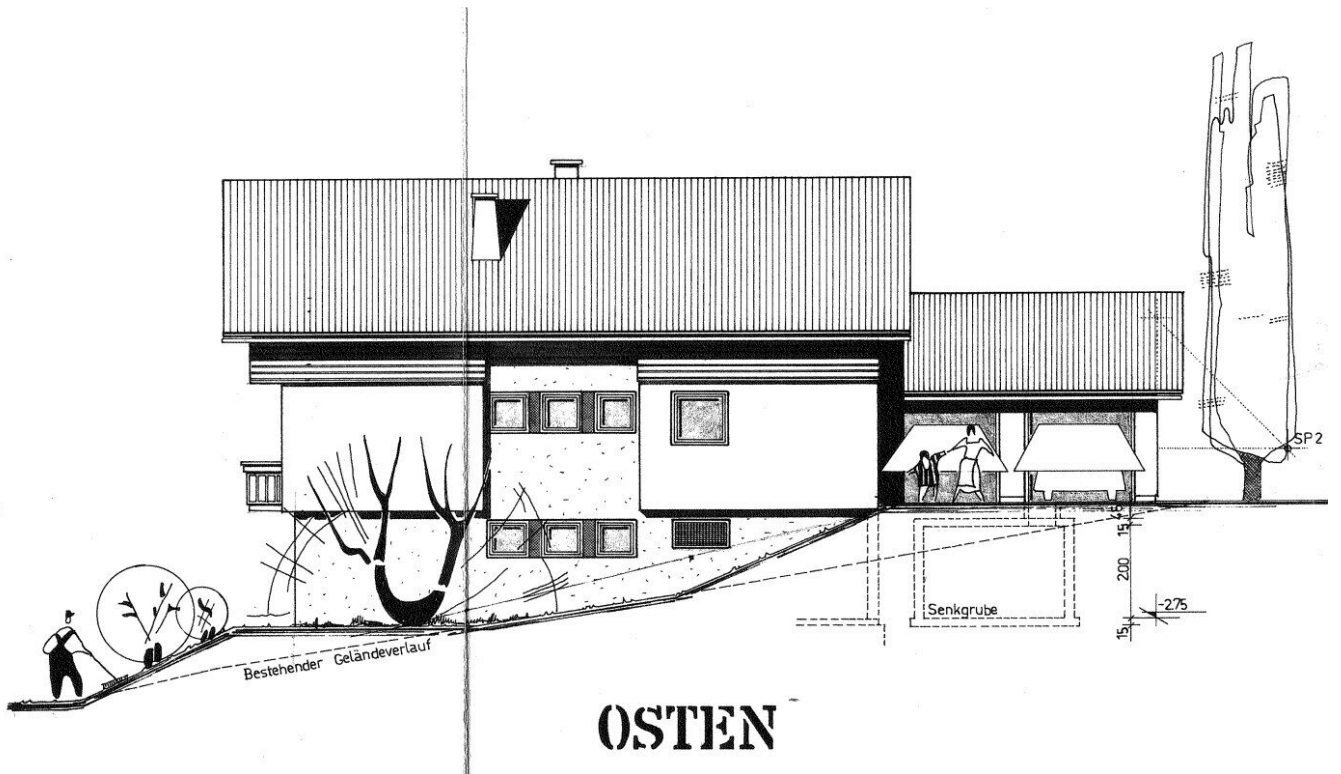






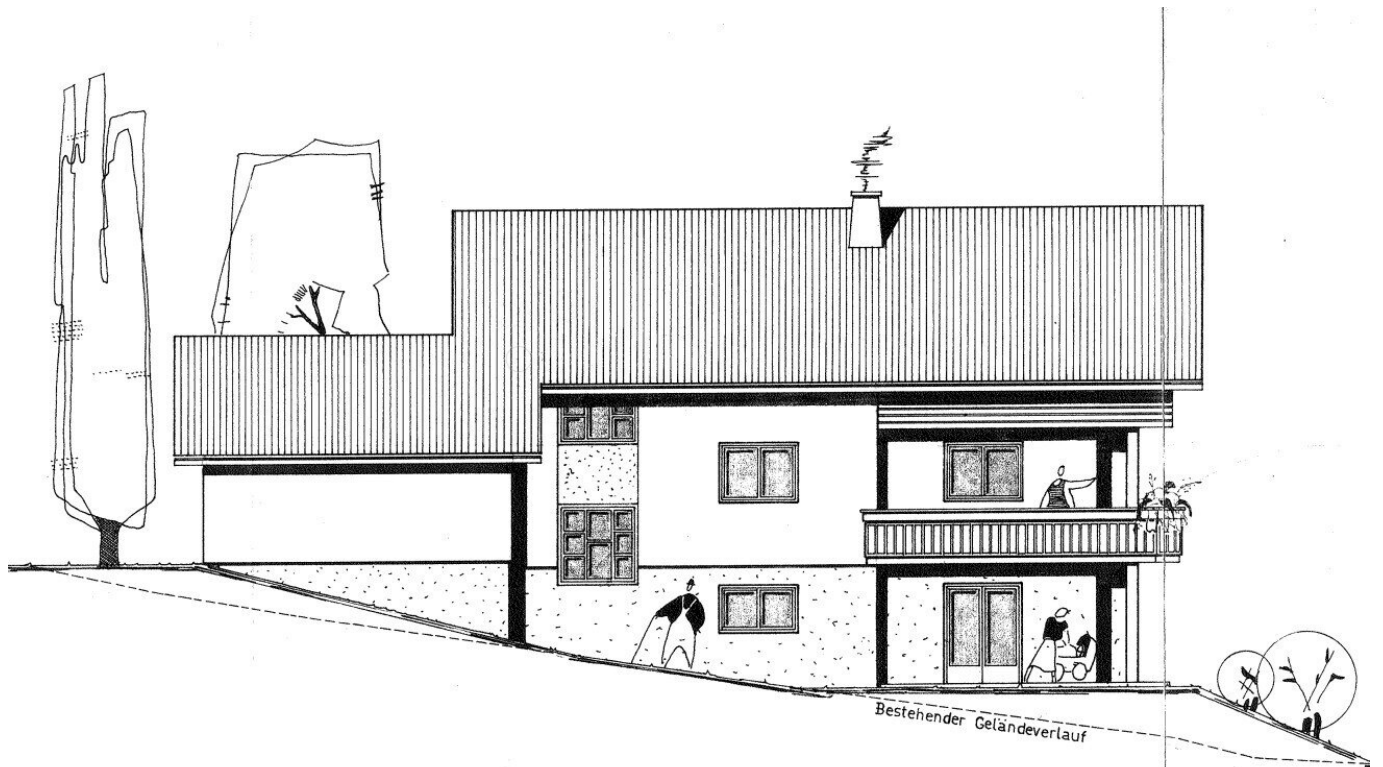


NORDEN

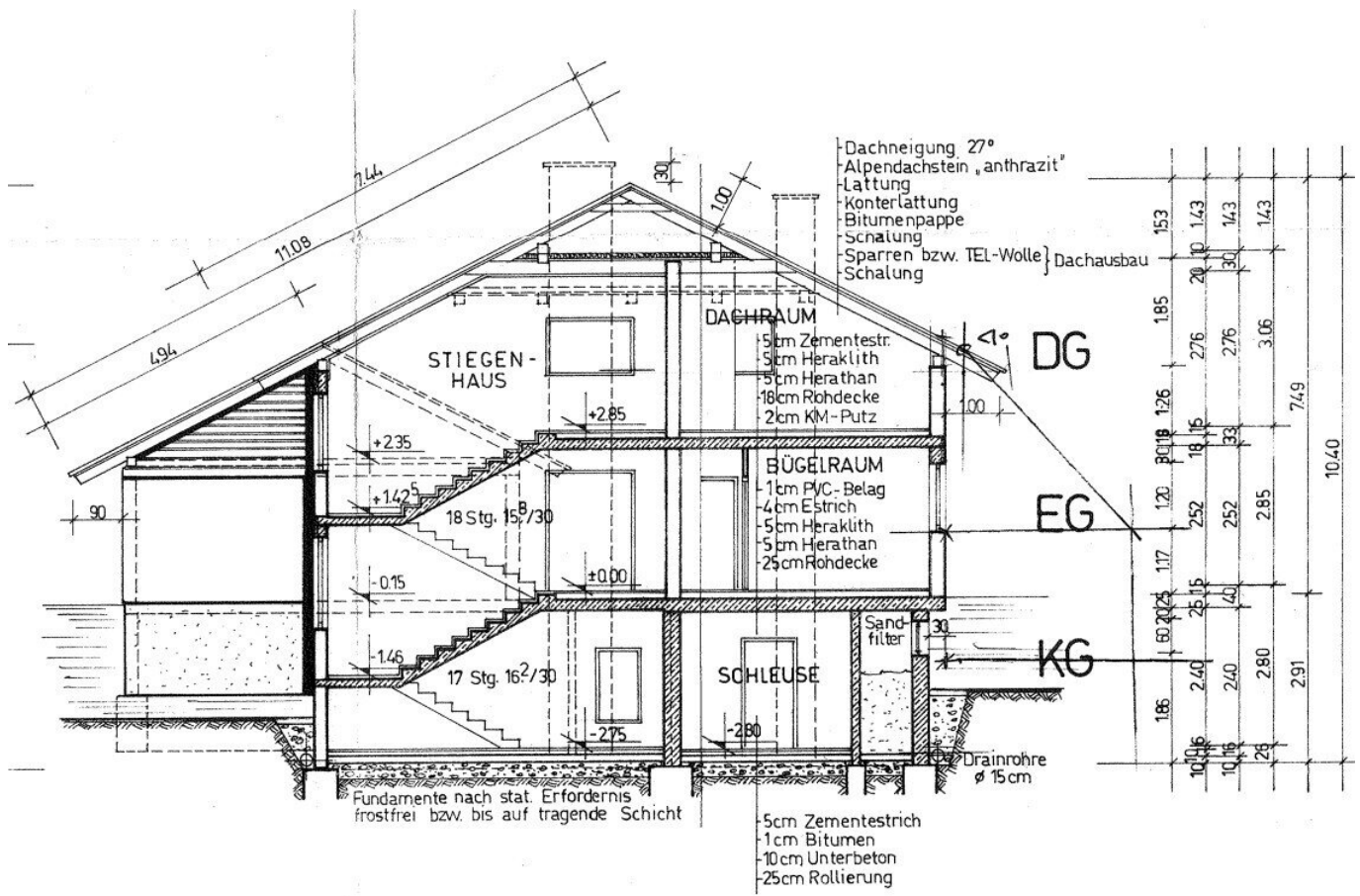




SÜDEN



WESTEN



Objektbeschreibung

Dieses **schöne Landhaus** ist der perfekte Lebensraum für Sie und Ihre Lieben und bietet viel Freiraum zur Entfaltung! Es hat **2 separate, große Wohnungen und ist ideal als Generationenhaus**.

Es wurde im Jahr 1984 in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet und hat einen sehr **ansprechenden Grundriss**. Mit seiner **durchdachten Raumgestaltung** bietet es **ausreichend Platz** für eine große Familie.

Die Lage südlich von Klagenfurt ist schlichtweg ideal - in wenigen Autominuten profitieren Sie von allen Annehmlichkeiten der Stadt und zu Hause genießen Sie die Natur und das wunderschöne Rosental, das Ihnen zu Füßen liegt.

Die Wohnfläche von ca. 270 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und teilt sich wie folgt auf zwei Wohnungen auf:

Erdgeschoss - Wohnung 1:

- helle, großzügige Wohnküche mit Zusatzherd und Speisekammer
- einladendes süd-westliches Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- gemütliches Schlafzimmer
- großes Gästezimmer mit Kachelofen
- Kinderzimmer
- Bügelzimmer / Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

- großzügiger Vorraum
- Eingangsbereich mit Stiegenhaus

Obergeschoss - Wohnung 2:

- gemütliche Wohnküche
- heller, schöner Wohnraum
- zwei Schlafzimmer mit Zugang zum südseitigen Balkon
- großes Badezimmr mit WC
- Vorraum
- Stiegenhaus

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet neben dem Fitnessraum, der Werkstatt und dem Heizraum noch ausreichend Lagerflächen. Vom Keller gelangt man ebenerdig auf die schöne Westterrasse und weiter in den Garten.

Grundstück / Garten:

Das Grundstück umfasst **1313 m²**, ist gesamt als **Bauland - Wohngebiet** gewidmet und hat einen wunderschönen Bergblick auf die Karawanken. Zum Spielen, Toben und Gärtnern ist ausreichend Fläche vorhanden. Für die Bewässerung des Gartens sowie für das Nutzwasser im Haus gibt es eine Regenwasser-Zisterne mit ca. 30.000 Liter Fassungsvermögen.

Parkflächen:

Eine Doppelgarage und ein Doppelcarport bieten ausreichend Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. In der Garage ist auch eine Montagegrube vorhanden.

Heizung:

Das Haus wird mittels einer modernen Pelletsanlage beheizt, der Jahresverbrauch lag in den letzten Jahren bei ca. 5 Tonnen, da beide Wohnungen bewohnt waren. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss einen heimeligen Kachelofen für die Übergangszeit und im Obergeschoss ist ein Schwedenofen vorhanden.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Grundsteuer: ca. € 75,- mtl.

Strom: je nach Verbrauch

Der Wasserbezug erfolgt über eine örtliche Wassergenossenschaft mit eigener Quelle, als Backup ist das Haus auch an die Gemeinde-Wasserleitung angeschlossen.

Zusatz-Information:

Die beigegeführten Grundrisse stellen den Planstand lt. Einreichplan dar. Im Rahmen eines späteren Zubaus wurde noch zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Kaufpreis: € 680.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragsserrichtung: 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

Der Energieausweis ist in Arbeit.

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

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.