

Klein, aber mein: Wohlfühlhaus im Grünen bei Krumpendorf am Wörthersee



Titelbild

Objektnummer: 3754/1024
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Görtschacher Straße 62
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	112,90 m ²
Zimmer:	3,50
Balkone:	1
Keller:	18,45 m ²
Heizwärmebedarf:	E 163,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	46,82 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	29,68 €
Provisionsangabe:	

10.260,00 € inkl. 20% USt.

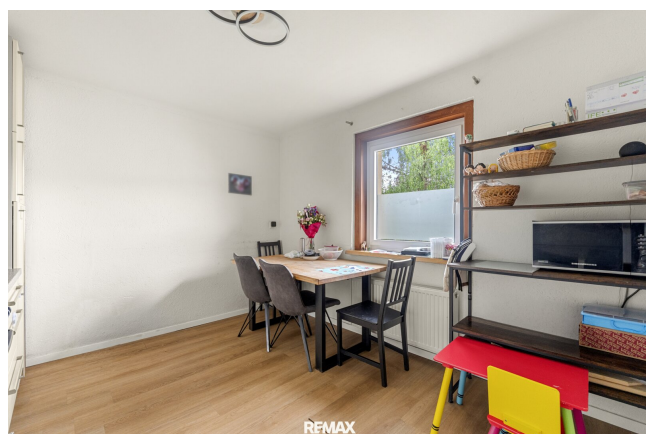
Ihr Ansprechpartner

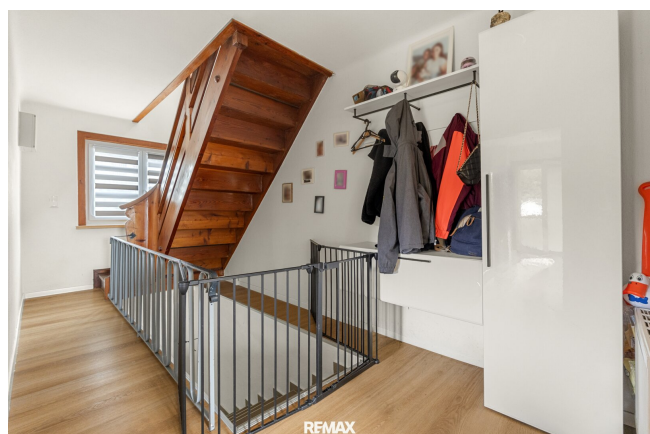


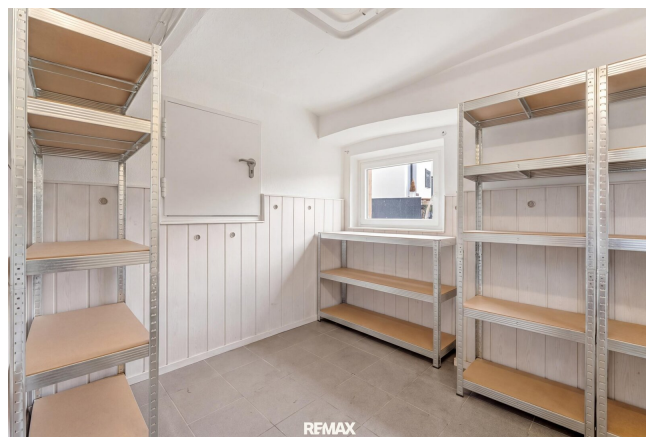
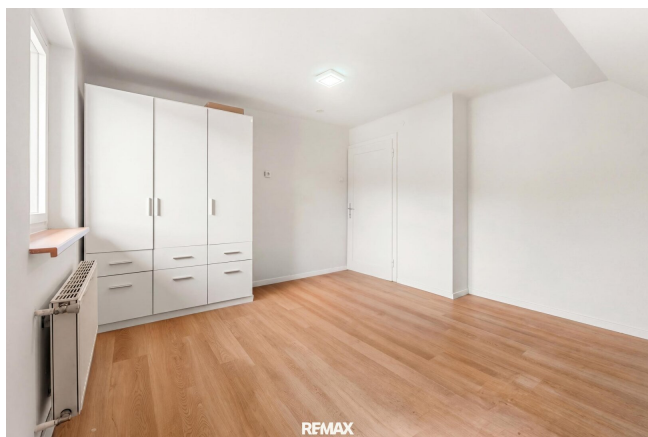
Peter Hoffmann

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

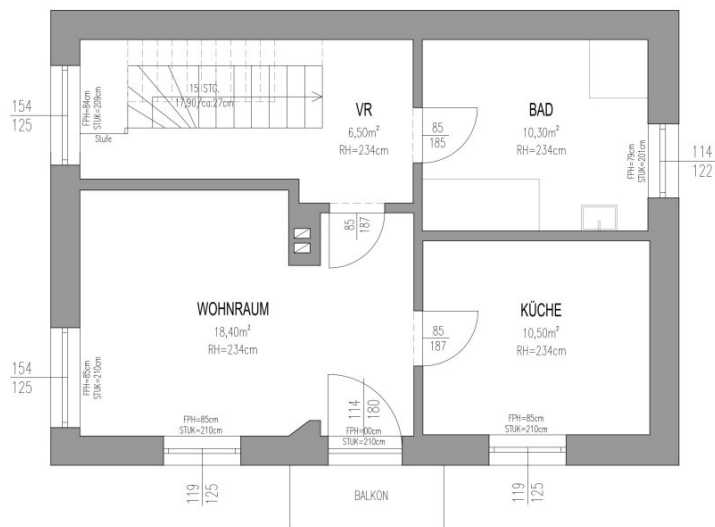












BESTANDSPLAN		GRUNDRISS ERDGESCHOSS		Blatt	Gez.	Stand von:
Görtschacherstrasse 62, 9201 Klagenfurt		Plannummer		1		28.08.2023
		Index				Maßstab
		GM 00 248 B 01				1:50
		Dipl.-Ing. Rüdiger Wiedlberger Ing.-Büro 2010 9201 Klagenfurt				
Vermaßstab		Längenangabe in m		Maßstab 1:100, 1:50, 1:200		

Objektbeschreibung

Klein, aber mein: Wohlfühlhaus im Grünen bei Krumpendorf am Wörthersee

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. 1950 errichtet und befindet sich in Görttschach, einer ruhigen, naturnahen Wohnlage zwischen Krumpendorf und Klagenfurt. Die idyllische Umgebung sowie die Nähe zu den Hallegger Teichen bieten eine hohe Lebensqualität und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Auf **ca. 112,90 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, verfügt das Haus über insgesamt **3,5 Zimmer** und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit durchdachter Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, Küche samt Essbereich, Wohnzimmer mit Balkon sowie Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss teilt sich in Vorraum, Abstellraum, zwei (Schlaf-)Zimmer sowie einen Balkon. Vorraum, Tankraum, Technikraum, Gäste-WC und ein weiterer Raum liegen im Untergeschoss der Immobilie.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die die Ruhe der Natur schätzen und dennoch stadtnah wohnen möchten. In den Wohnräumen wurde Laminatboden verlegt, während das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet ist. Auch das Untergeschoss ist verflies. Beheizt wird das Haus mittels Öl-Zentralheizung.

Das **ca. 790 m² große Grundstück** bietet ausreichend Platz zum Entspannen im eigenen Garten mit Baumbestand. Eine Terrasse mit Pflastersteinen erweitert den Wohnraum ins Freie. Die grüne Umgebung unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie.

Eine ideale Gelegenheit für alle, die idyllisches Wohnen in **attraktiver Lage** nahe Klagenfurt suchen. Die gute Autobahnanbindung in ca. 7 Minuten ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Klagenfurter Innenstadt, die ca. 15 Minuten von Ihrem künftigen Zuhause entfernt liegt, als auch der umliegenden Regionen. Zudem befinden sich der Wörthersee sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten nur rund 7 Minuten entfernt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Görttschach wartet auf Sie!

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.

Für die gegenständliche Immobilie liegen laut Auskunft der zuständigen Gemeinde kein Bauakt samt zugehörigen Unterlagen und auch keine Bestandspläne vor. Sämtliche Angaben zu baulichen Ausführungen, Flächen, Widmungen, Bewilligungen oder sonstigen objektrelevanten Umständen beruhen daher ausschließlich auf den vom Verkäufer bzw. Dritten erteilten 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 und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

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

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.975m

Apotheke <2.125m

Krankenhaus <5.175m

Klinik <4.975m

Kinder & Schulen

Schule <2.275m

Kindergarten <1.300m

Universität <3.575m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.075m

Bäckerei <3.100m

Einkaufszentrum <6.175m

Sonstige

Bank <2.025m

Geldautomat <2.025m

Post <2.650m

Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <1.325m

Autobahnanschluss <1.150m

Bahnhof <1.700m

Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap