



#0015000774

Stilvolles Wohnen! Wohnhaus mit Doppelgarage, Wintergarten und Schwimmbiotop

9073 Klagenfurt-Viktring



Kaufpreis: 549.000,00 €

Wohnfläche: 229,00 m²

IHR BETREUER



Martin Rössler
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
martin.roessler@rai.immo
+43 664 450 68 40





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft mit stilvollem Wohnhaus und wunderschönem Garten befindet sich in ruhiger Lage sowie in Stadt- und Seenähe und umfasst eine Grundstücksfläche von 1.352 m². Das Zentrum von Viktring und den Wörthersee erreichen Sie in nur wenigen Minuten und durch die naheliegenden Bushaltestellen ist auch die Klagenfurter Innenstadt in Kürze erreichbar. Somit profitieren Sie von einem naturellen und sehr zentralen Standort.

Durch den natürlichen Heckensichtschutz um das Grundstück, dem Schwimmbiotop im Garten und der überaus großen Terrasse, mit einer Fläche von ca. 70 m², besitzt man eine Wohlfühloase mit viel Privatsphäre!

Die großzügigen Zimmer bieten jedem Familienmitglied einen wertvollen Rückzugsort und können individuell als Schlafzimmer, als Büro, als Hobbyraum, etc. genutzt werden.

Link zum Video:

<https://youtu.be/1uConk1iq6E>

Aufteilung des Wohnhauses:

Kellergeschoss (ca. 125,55 m²)

Vorraum, 5 Kellerräume, Heizraum, ca. 45,5 m² Erdkeller.

Erdgeschoss (ca. 143 m²)

Wohnhaus: Windfang, Diele, Bad mit Dusche, Gäste-WC, Küche, großzügiges Wohn-/Esszimmer mit einer Fläche von ca. 50 m², Wintergarten mit ca. 9 m².

Einliegerwohnung/Büro: Ca. 40 m² Gesamtfläche, Separater Eingang, Windfang, Bad mit WC, ca. 36 m² Zimmer.

Bietet beispielsweise die Option zur Vermietung oder zur Nutzung als Geschäftsbüro.

Garage: Doppelgarage mit einer Fläche von ca. 33 m² und elektrischen Toren.

Obergeschoss (ca. 82 m²)

Flur, Bad mit WC und Wanne, 4 Schlafzimmer, ca. 13 m² südlich ausgerichtete Loggia.

Beheizung:

Vaillant-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung

Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

Kaminofen im Wohnzimmer



Maklerservice & Bewertung

Der zusätzliche Kaminofen im Wohnzimmer sorgt auch an kalten Wintertagen für Behaglichkeit.

Lage:

Viktring liegt südlich des Stadtzentrums Klagenfurt und bietet eine grüne und ruhigere Umgebung am Stadtrand. Viktring verbindet die Vorzüge des Stadtlebens mit der Natur und verfügt über eine gute Anbindung an Wander-, Spazier- und Radwege.

Entfernungen:

210 m Bushaltestelle

950 m Zentrum Viktring

1,3 km Billa

2,5 km Wörthersee

5,5 km Stadtzentrum Klagenfurt am Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt., Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 229 m ²
Grundfläche	1.352,00 m ²
Kellerfläche	ca. 126 m ²
Loggiafläche	ca. 13 m ²
Terrassenfläche	ca. 70 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	30.05.2024
Gültig bis	29.05.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	125,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,21
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Etagen	2
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	549.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	549.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Laut Tarif
--------------------	------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

