



#0015000774

## Stilvolles Wohnen! Wohnhaus mit Doppelgarage, Wintergarten und Schwimmbiotop

9073 Klagenfurt-Viktring



Purchase price: 549.000,00 €

Living Area: 229,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Martin Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Kärnten  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)  
+43 664 450 68 40





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)

Vorraum, 5 Kellerräume, Heizraum, ca. 45,5 m<sup>2</sup> Erdkeller.

Erdgeschoss (ca. 143 m<sup>2</sup>)

Wohnhaus: Windfang, Diele, Bad mit Dusche, Gäste-WC, Küche, großzügiges Wohn-/Esszimmer mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, Wintergarten mit ca. 9 m<sup>2</sup>.

Einliegerwohnung/Büro: Ca. 40 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Separater Eingang, Windfang, Bad mit WC, ca. 36 m<sup>2</sup> Zimmer.

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

Garage: Doppelgarage mit einer Fläche von ca. 33 m<sup>2</sup> und elektrischen Toren.

Obergeschoss (ca. 82 m<sup>2</sup>)

Flur, Bad mit WC und Wanne, 4 Schlafzimmer, ca. 13 m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1968
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 229 sqm
Base Area	1.352,00 sqm
Cellar Area	ca. 126 sqm
Loggia Area	ca. 13 sqm
Terrace Area	ca. 70 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	30.05.2024
Valid until	29.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	125,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,21
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Floors	2
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	5
Terraces	1
Loggias	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	549.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	549.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	Laut Tarif
--------------------	------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Link zum Video](#)

