



#0015000788

Stadtnah wohnen! Liebenswertes Wohnhaus mit Doppelcarport östlich von Klagenfurt

9065 Ebenthal



Kaufpreis: 235.000,00 €

Wohnfläche: 119,00 m²

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Dieses durchdacht aufgeteilte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ebenen und eingefriedeten Grundstück mit Garten, der sich ideal nach Ihren Vorstellungen gestalten lässt!

Link zum Video:

<https://youtu.be/Nacluhhkce0>

Aufteilung des Wohnhauses:

Kellergeschoss (ca. 69 m²)

Vorraum, 3 Kellerräume, Heizraum.

Erdgeschoss (ca. 65 m²)

Windfang, Vorraum, Speis, Bad mit Wanne, separates WC, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

Dachgeschoss (ca. 53 m²)

Vorraum, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC.

Zudem verfügt das Wohnhaus im Dachgeschoss über einen ca. 5,5 m² großen Balkon, der von 2 Schlafzimmern aus zugänglich ist.

Ein Doppelcarport mit Abstellraum von ca. 47 m² befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Der Abstellraum bietet weitere Lagermöglichkeiten und ist auch als Hobbyraum ideal nutzbar. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Beheizung:

Fernwärme

Wasseraufbereitung mittels Elektroboiler

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Niederdorf, in der Marktgemeinde Ebenthal, wo Sie durch die gute Infrastruktur umliegende Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichen können.

Nutzen Sie die naheliegende Rad- und Wanderwege, um erholsame Momente in der Natur zu verbringen und runden Sie den Ausflug mit einer Abkühlung am Wörthersee ab!

Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, da der Stadtbus im 10 bis 20 Minuten-Takt fährt.



Entfernungen:

450 m Adeg

500 m Penny und Bushaltestelle

700 m Pizzeria und Tankstelle

2,8 km Volksschule

4,8 km Post

Ca. 8 km Klagenfurter Innenstadt

Ca. 13,2 km Wörthersee

Nebenkosten:

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

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1962
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 119 m ²
Grundfläche	ca. 673 m ²
Kellerfläche	ca. 69 m ²
Balkonfläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.07.2024
Gültig bis	22.07.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	268,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,55
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Balkone	1

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

Kaufpreis	235.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	235.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Absprache
--------------------	----------------

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

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



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

