

#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 m<sup>2</sup>)

Vorraum, 3 Kellerräume, Heizraum.

#### Erdgeschoss (ca. 65 m<sup>2</sup>)

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

#### Dachgeschoss (ca. 53 m<sup>2</sup>)

Vorraum, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC.

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

Ein <u>Doppelcarport mit Abstellraum</u> 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

#### **ENERGIEAUSWEIS**

#### Vorhanden

Ausstellungsdatum 23.07.2024

Gültig bis 22.07.2034

HWB-Wert (KWh/m²/a) 268,00

HWB Klasse

fGEE Wert 2,55

fGEE Klasse

# **AUFTEILUNG**

Etagen 2

Bäder 2

Toiletten 2



Schlafzimmer 4 FLÄCHEN

1

Balkone

Wohnfläche ca. 119 m²

Grundfläche ca. 673 m²

Kellerfläche ca. 69 m²

Balkonfläche ca. 6 m²



# KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

#### **BASISKOSTEN**

Kaufpreis	235.000,00 €
radipi eis	233.000,000

#### **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

