



#0015000788

Stadtnah wohnen! Liebenswertes Wohnhaus mit Doppelcarport östlich von Klagenfurt

9065 Ebenthal



Purchase price: 235.000,00 €

Living Area: 119,00 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1962
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Carport

AREAS

Living Area	ca. 119 sqm
Base Area	ca. 673 sqm
Cellar Area	ca. 69 sqm
Balcony Area	ca. 6 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	23.07.2024
Valid until	22.07.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	268,00
HWB Class	 G
fGEE Value	2,55
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4
Balconies	1

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

Unit Buy Price	235.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	235.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

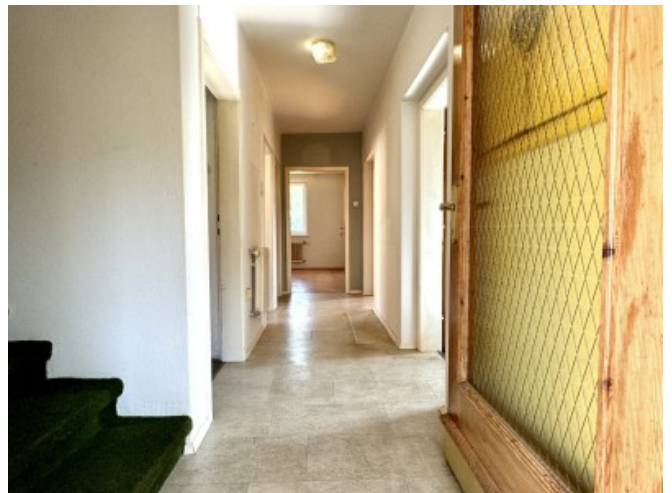
Costs for contract	Nach Absprache
--------------------	----------------

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

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

