



#0015000818

## Elegantes Zweifamilienhaus mit großem Garten und fabelhaftem Fernblick!

9141 Eberndorf



Kaufpreis: 362.000,00 €

Wohnfläche: 237,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6



IHR BETREUER



Martin Rössler

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Kärnten

[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)

+43 664 450 68 40





## BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich nördlich von Eberndorf in freier Wohnlage mit einer umwerfenden Aussicht in die umliegende Natur!

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> und ist mit einer parkähnlichen Gartenanlage ausgestattet.

Link zum Video:

<https://youtu.be/n86qEzu2qLw>

Aufteilung des Zweifamilienhauses:

Kellergeschoss (ca. 122 m<sup>2</sup>)

Vorraum, 6 Lagerräume.

Erdgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche) – 1. Wohneinheit

Vorraum, Diele, Bad mit barrierefreier Dusche, WC, 2 Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche.

Über das Wohn-/Esszimmer gelangen Sie auf die ca. 36 m<sup>2</sup> große Terrasse. Durch die Teilüberdachung können Sie auch an regnerischen Tagen Ihren Kaffee gemütlich auf der Terrasse trinken.

Der Heiztechnikraum ist von Außen über einen eigenen Eingang zugänglich und ist mit einer neuen Pellet-Zentralheizung von KWB ausgestattet.

Dachgeschoss (ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche) – 2. Wohneinheit

Wohnbereich, Bad mit Wanne, WC, Küche, 2 Schlafzimmer.

Ein Lagerraum mit einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.



Zusätzlich besitzt das Dachgeschoss einen Balkon, auf dem Sie die Nachmittagssonne genießen können.

**Sonstiges:**

Hausübergabe und Inventar nach Absprache.

**Lage:**

Eberndorf ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Spazieren und Erholung in der Natur bietet. Die Nähe zum Klopeiner See sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Das Zentrum von Eberndorf sowie von Kühnsdorf erreichen Sie in ca. 3 Autominuten, die Ihnen eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten wie weiteren benötigten Versorgungseinrichtungen und gemütlichen Cafés bieten.

**Entfernungen:**

100 m Bushaltestelle

1,9 km Lidl Eberndorf

2 km Raiffeisenbank Eberndorf, Sportplatz

2,1 km Spar Kühnsdorf

2,2 km Hausarzt Eberndorf

2,3 km Volks- und Mittelschule Eberndorf

2,4 km Bahnhof Kühnsdorf

4,5 km Klopeiner See

7,4 km Stadtzentrum Völkermarkt

28,5 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 u. Absicherung!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1
Wohneinheiten	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	362.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	362.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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





GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

