



#0015000695

Investment in die Zukunft! Stilvolle Villa in ruhiger und zentraler Lage

9020 Klagenfurt am Wörthersee



Kaufpreis: 780.000,00 €

Wohnfläche: 178,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Diese hochwertige Villa wurde ab dem Jahr 1988 erbaut und ist aufgrund der laufenden Instandhaltungen in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Das ebene Grundstück, mit einer Fläche von 914 m², zeichnet sich insbesondere durch den grünen, naturvollen Garten mit überdachten wie beleuchteten Salzwasserpool, dem Garten-/Poolhäuschen und dem liebevoll angelegten Biotop aus. Die ruhige und sehr zentrale Lage machen die Liegenschaft besonders attraktiv und durch die vorhandene Umzäunung des Grundstückes können Sie hier Ihre Privatsphäre in vollen Zügen genießen.

Highlights:

TOP Lage.

Infrarotsauna.

Salzwasserpool mit Überdachung und Beleuchtung.

Barrierefreies Erdgeschoss.

Liebevoll angelegtes Biotop.

Südlich ausgerichtete Terrasse.

Carport mit Glasüberdachung.

PKW-Freistellplatz.

Link zum Video:

<https://youtu.be/LYf93HpTUYc>

Zur Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in direkter Nähe zum Stadtzentrum und den öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die sehr zentrale Lage können sämtliche Versorgungseinrichtungen problemlos zu Fuß erreicht werden.

Aufteilung des Wohngebäudes:

Kellergeschoss (vollunterkellert, ca. 122 m²):

Ca. 55 m² bewohnbar: Vorraum, Gang, Büro, Arbeitsraum, Schlafraum, Bad inkl. Toilette, Infrarotkabine.

Ca. 67 m² aufgeteilt in 2 Kellerräume und einen Technikraum.

Das Kellergeschoss ist von innen und von außen zugänglich.

Diese praktische Aufteilung bietet einige Vorteile! Die Wohnräume können als Gästezimmer, als Arbeitsbüro und/oder als Hobbyraum genutzt werden und durch den externen Zugang kann das Kellergeschoss unabhängig vom Rest des Hauses betreten werden, was Ihnen Flexibilität und



Privatsphäre bietet.

Erdgeschoss (ca. 123 m²):

Windfang, Diele, 3 Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne, WC.

Dachgeschoss (ca. 123 m²):

Ist ausbaufähig. Hier können Sie Ihren Wünschen und Vorstellungen freien Lauf lassen!

Beheizung:

Fernwärme, Bodenheizung, Kachelofen im EG

Meller Ofen, Stromheizkörper im KG

Sonstiges:

Neuer Fassadenanstrich im Jahr 2016.

Holzfenster mit 2-fach-Verglasung.

Der Keller wurde im Jahr 2015 saniert.

Carport: Glasüberdachung im Jahr 2006 errichtet.

Verfließt und isoliertes Garten-/Poolhaus.

Inventar nach Absprache.

HINWEIS:

Die Verkäuferin bleibt für die Dauer von 5 Jahren als Mieterin in der Liegenschaft. Damit Ihnen in diesem Zeitraum keine Kosten entstehen, übernimmt die Verkäuferin alle anfallenden Betriebskosten und Sie erhalten zusätzlich monatliche Mieteinnahmen.

Für nähere Informationen bitten wir um Ihre Kontaktaufnahme.

Nutzen Sie diese Gelegenheit um sich diese traumhafte Liegenschaft in erstklassiger Lage zu sichern!

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

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1988
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Fußbodenheizung: Fernwärme, Etagenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 178 m ²
Grundfläche	914,00 m ²
Rohdachbodenfläche	ca. 123 m ²
Terrassenfläche	ca. 24 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Wohneinheiten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	780.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	780.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif
--------------------	-----------

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

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



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

