



#0015000695

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

9020 Klagenfurt am Wörthersee



Purchase price: 780.000,00 €

Living Area: 178,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Martin Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Kärnten  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)  
+43 664 450 68 40





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>):

Ca. 55 m<sup>2</sup> bewohnbar: Vorraum, Gang, Büro, Arbeitsraum, Schlafraum, Bad inkl. Toilette, Infrarotkabine.

Ca. 67 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):

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

Dachgeschoss (ca. 123 m<sup>2</sup>):

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1988
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating, Underfloor Heating: District Heating, Self- Contained Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Carport, Open

### AREAS

Living Area	ca. 178 sqm
Base Area	914,00 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 123 sqm
Terrace Area	ca. 24 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1
Residential Units	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	780.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	780.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarif
--------------------	-----------

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

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



GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

