

## **Stadtnah wohnen! Liebenswertes Wohnhaus mit Doppelcarport östlich von Klagenfurt**



Außenansicht

**Objektnummer: 0015000788**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9065 Ebenthal
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Rössler**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013  
H +43 664 450 68 40











## Objektbeschreibung

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 *ca. 5,5 m<sup>2</sup> großen Balkon*, der von 2 Schlafzimmern aus zugänglich ist.

Ein *Doppelcarport mit Abstellraum* von ca. 47 m<sup>2</sup> 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!