Charmantes Ein-/Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage: Ihr neues Zuhause mit schönem Ausblick

Titelbild

Objektnummer: 3754_756

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Kogel
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Karnburg
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	185,13 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	138,19 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner

Nicole Pichler

RE/MAX Friends
8.-Mai-Straße 10

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

Charmantes Ein-/Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage: Ihr neues Zuhause mit schönen Ausblick Dieses ca. im Jahr 2005 erbaute Einfamilienhaus in Karnburg bietet auf ca. 185 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – vom großzügigen Raumkonzept über hochwertige Ausstattung bis hin zu einer traumhaften Aussicht ins Grüne. **Erdgeschoss – ca. 93,13 m²** Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich empfangen. Von dort aus gelangen Sie in den großzügigen Koch-/Essbereich, dieser ist mit einer modernen Küche mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und bietet einen großen, komfortablen Essbereich. Von dort aus haben Sie direkten Zugang zur ca. 25,17 m² großen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Besonders hervorzuheben ist die wunderschöne Aussicht, die Sie von der Terrasse aus und durch die großen Fensterflächen genießen. Über ein paar Stufen gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das mit einem Zusatzofen ausgestattet ist – der perfekte Ort, um es sich gemütlich zu machen. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: • Windfang – ca. 8,31 m² • Diele – ca. 6,15 m² • Koch-/Essbereich – ca. 26,66 m² • Wohnzimmer – ca. 32,08 m² • Hobbyraum – ca. 15,37 m² • Speisekammer – ca. 2,40 m² • WC – ca. 2,16 m² **Obergeschoss – ca. 92 m²** Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon, Schrankraum und einem schönen en-suite Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne und WC. Zudem bietet dieses Geschoss drei weitere Zimmer, die vielfältig genutzt werden können – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Das zusätzliche Badezimmer mit WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Obergeschoss gliedert sich wie folgt: • Gang – ca. 13,33 m² • Podest – ca. 4,59 m² • Zimmer – ca. 23,49 m² • Zimmer – ca. 12,21 m² • Zimmer – ca. 12,06 m² • Zimmer – ca. 11,84 m² • Badezimmer en suite mit Badewanne und WC – ca. 10,95 m² • Badezimmer mit Badewanne und WC – ca. 3,53 m² **Keller – ca. 138,19 m²** Der Keller dieses Hauses bietet nicht nur ausreichend Stauraum, sondern auch viele Möglichkeiten für Ihre Hobbys oder zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Wellnessbereich oder Werkstatt. Dank der Hanglage gelangen Sie direkt ebenerdig in den Partyraum, der mit einer kleinen Küche ausgestattet ist – der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der Außenbereich dieses Hauses bietet einen großzügigen, gepflasterten Bereich und einen Garten mit Gartenhütte und Steingriller. Sie haben hier zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage auf eine Pelletheizung umgestellt. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage auf dem Dach für eine nachhaltige Energieversorgung. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und weiteren Stauraum. Karnburg ist eine Ortschaft der Marktgemeinde Maria Saal. Die sehr gute Infrastruktur von Maria Saal erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Maria Saal liegt zwischen Klagenfurt und St. Veit und hat sowohl kulturell, historisch, kulinarisch als auch sportlich Einiges zu bieten. Beispielsweise kann die Freizeit auf Fußball- oder Tennisplätzen, Reitwegen, markierten Wander- und Radwegen verbracht oder mit einem Ausflug ins Freilichtmuseum gestaltet werden. Durch die sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel genießen Sie Flexibilität. In rund 5 Fahrminuten erreichen Sie den Bahnhof von Maria Saal. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Auffahrt der Südautobahn. Ins Zentrum von Klagenfurt gelangen Sie in ca. 15 Fahrminuten. Die Landeshauptstadt bietet Ihnen zahlreiche

Freizeit- und Kultureinrichtungen. Das Gebiet rund um den Wörthersee bietet Ihnen vielzählige Ausflugsziele und Sportmöglichkeiten. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein äußerst komfortables Zuhause, sondern auch einen Ort der Ruhe und Entspannung mit fantastischer Aussicht. Die hochwertigen Ausstattungsmerkmale und durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem wahren Traum für jene, die das Besondere suchen. Wir laden Sie ein, sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute! Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: H8ei4z . w0ä k r

K C la s s e H ei z

w
ä
r

F 0
a .
kt9
o 3
r
G
e
s
a

K B
la
s
s
e
F
a
kt
o
r
G
e
s
a