

## **Ein-/Zweifamilienhaus in Stadtrandlage mit XXL-Grundstück und Nutzungsflexibilität**



Garten vorne

**Objektnummer: 141/81890**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

H 0676 834 34 576

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

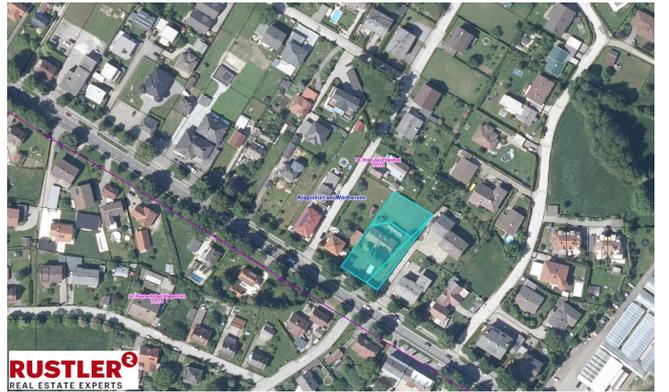




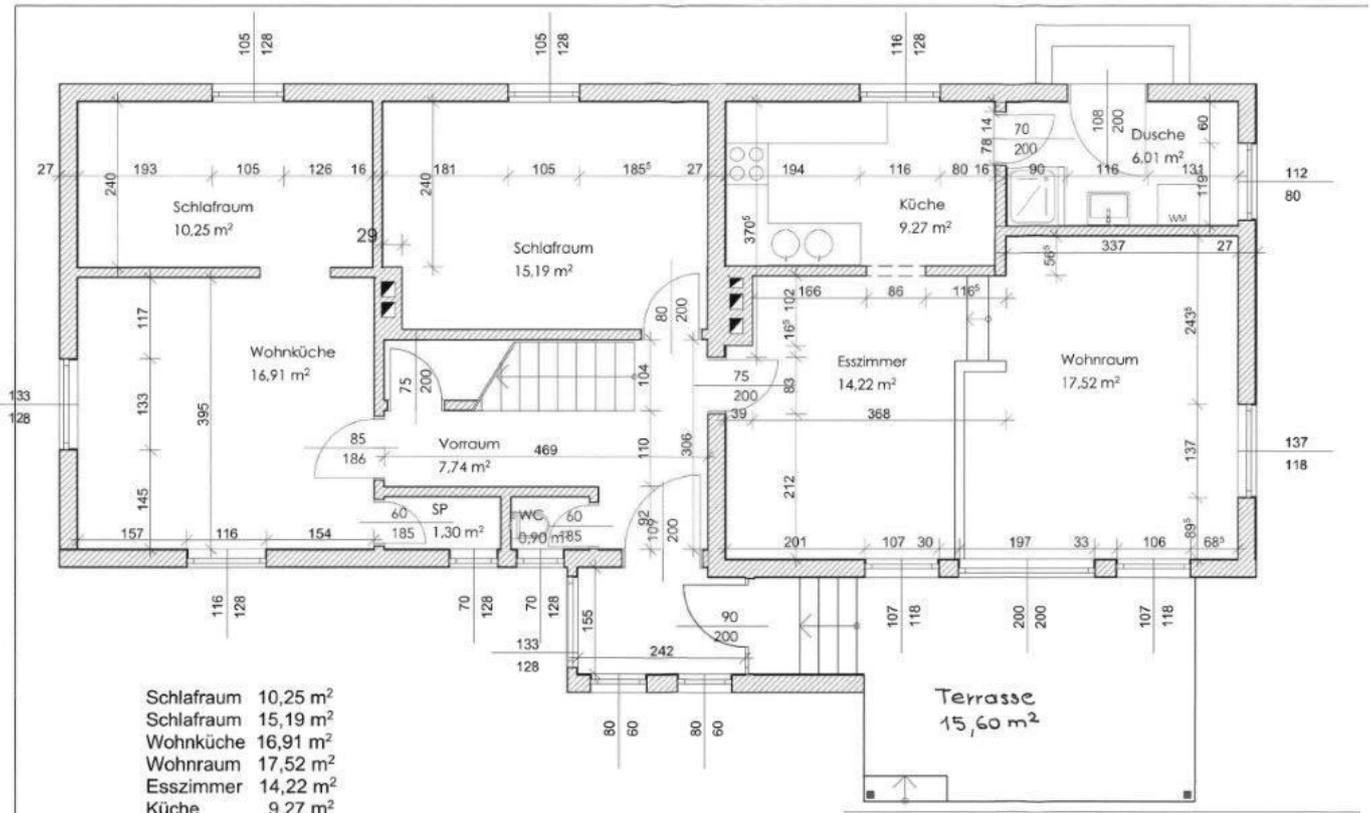
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



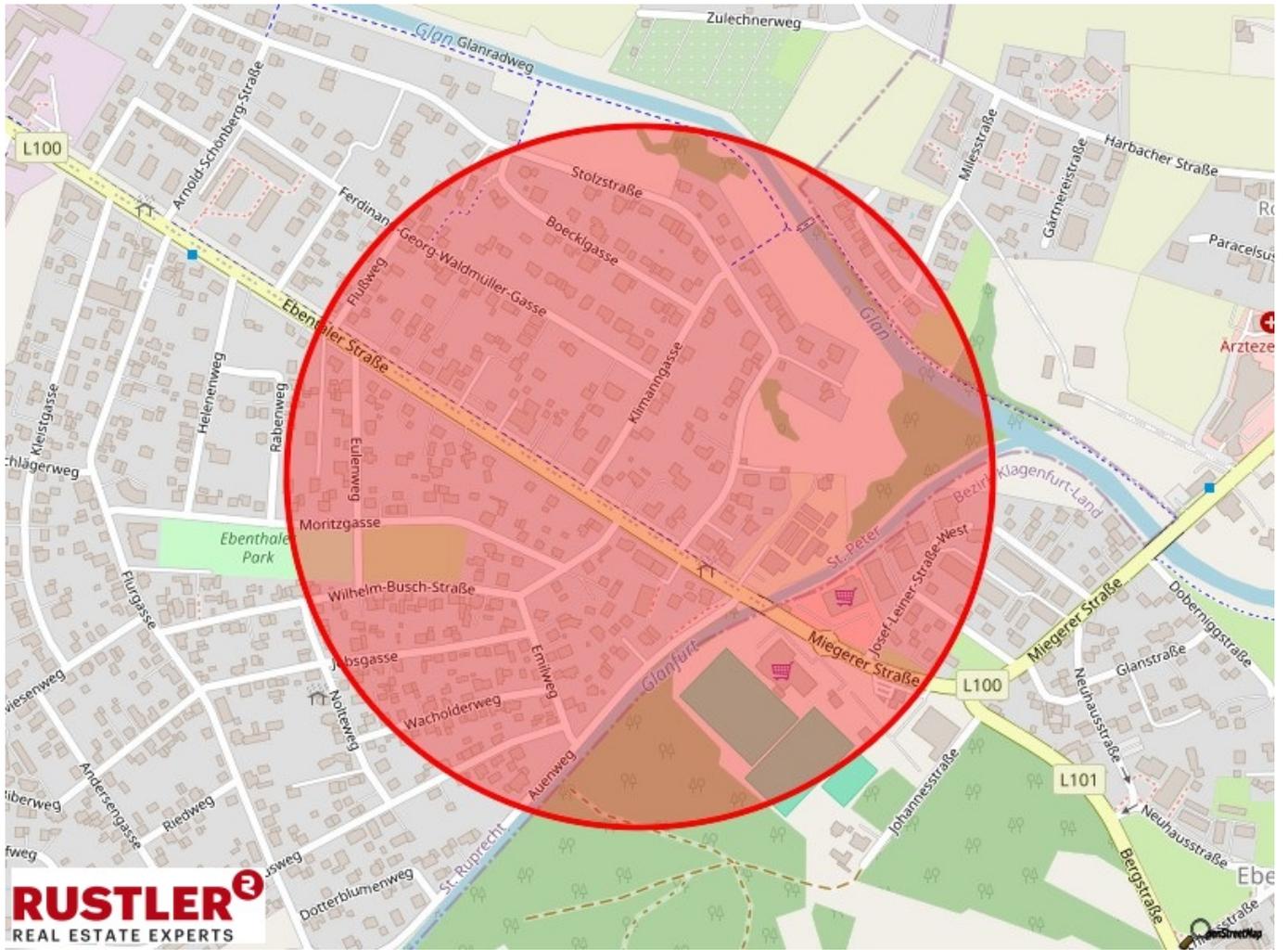
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



Schlafraum	10,25 m <sup>2</sup>
Schlafraum	15,19 m <sup>2</sup>
Wohnküche	16,91 m <sup>2</sup>
Wohnraum	17,52 m <sup>2</sup>
Esszimmer	14,22 m <sup>2</sup>
Küche	9,27 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,74 m <sup>2</sup>
Dusche	6,01 m <sup>2</sup>
WC	1,30 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,60 m <sup>2</sup>

**RUSTLER**<sup>®</sup>  
 REAL ESTATE EXPERTS





## Objektbeschreibung

DIESES ANGEBOT DER GESAMTLIEGENSCHAFT HAT EINE ERSPARNIS VON € 135.000,00 GEGENÜBER EINZELKAUF! Das Angebot beschreibt eine familienfreundliche Immobilie, ein großzügiges Einfamilienhaus, das ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen aufweist und auf einem etwa 1.730 m<sup>2</sup> großen und wunderschön angelegten Grundstück steht. Das Haus verfügt gesamt über sieben Zimmer, zwei Bäder und aktuell zwei Küchen. Im Laufe der Jahre wurde diese entzückende Liegenschaft mit romatischem Flair regelmäßig immer wieder saniert. Im Jahr 2005 sorgte der Ausbau des Obergeschosses für weiteren, ansprechenden Wohnraum und im Gesamten gesehen kann das Objekt auf viele schöne Lebensjahre zurückblicken. Eine hochwertige Dacheindeckung wurde zusätzlich im 2007er Jahr erledigt. Die Heizkomponente, nämlich eine Elektroheizung, entspricht zwar nicht dem neuesten Trend, hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen, das Heizsystem zeitgemäß anzupassen und in den Genuss von eventuellen Förderungen durch das Land zu kommen. Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage, was ihre Attraktivität zusätzlich erhöht. Kindergarten, Schulen, Autobahnanbindung und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich zum Teil fußläufig in nächster Nähe. \* Schule/Kindergarten ca. 1000 m \* Arzt/Apotheke/Krankenhaus ca. 1000 m \* Universität ca. 3500 m \* Nahversorger/EKZ ca. 500-2000 m \* Bank/Post ca. 1000-2000 m \* Bahnhof/Autobahn/Flughafen ca. 1500-4000 m Kurz um: Wer Ideen und wohnliche Impressionen hat, wird hier sicher fündig. Mit einem überschaubaren, baulichen Aufwand können Sie hier ein wahrhaftiges Schmuckstück zum Leben erwecken. Fordern Sie unverbindlich ein Kurzexposé und Fotoimpressionen für einen ersten Eindruck an, alle weiteren Informationen (z.B. laufende Kosten wie Grundsteuer, Kanal, Wasser, Abfall, etc.) stelle ich Ihnen selbstverständlich bei einem Besichtigungstermin vor Ort vor. Diese Immobilie ist auch mit einem kleineren Grundstück zu erwerben! Haus mit ca. 895 m<sup>2</sup> zu erwerben, KP € 499.000,00. Grundstück (geteilt) ca. 835 m<sup>2</sup>, KP € 235.000,00.