

**Neuer Preis! - Neuwertiges Kleingarten-Haus inkl. großem Pool. - Highlight in Klagenfurt. - Pacht-Grundstück.**



**Objektnummer: 516**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	65.000,00 €
<b>USt.:</b>	40,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Pacht: € 2.880,- jährlich inkl. USt. = € 200,00 netto mtl.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robert Kolle**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH















## Objektbeschreibung

Diese neue Gartenanlage befindet sich in optimaler Lage im Norden Klagenfurts.

Hier ist nun eine Doppel-Parzelle zur Pacht inklusive neuwertigem Gartenhaus zu vergeben.

Hinweis: Es handelt sich um ein Haus in einer Kleingarten-Anlage, eine Nutzung als Hauptwohnsitz ist leider nicht möglich.

### ***Die Vorteile dieses Kleingartens auf einen Blick:***

- Rund 480 m<sup>2</sup> Grundfläche dank einer großzügigen Doppel-Parzelle.
- Hervorragende Lage mit optimaler Verkehrsanbindung im Norden Klagenfurts.
- Neuwertiges Gartenhaus mit Bad und WC - und 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Großer eigener "echter" Pool - mit Filtersystem und Einstiegs-Leiter.
- Grill-Platz und Werkzeug-Schuppen als Abstellraum.
- Geringe laufende Pachtzahlung.

### **DAS GARTENHAUS.**

Das neuwertige Gartenhaus verfügt über rund 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen Zubau mit weiteren rund 9 m<sup>2</sup>.

Dies ergibt in Summe ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Nutzfläche verteilt sich auf den Vorraum (Zubau), von diesem gelangt man in einen Wohn- und Ess-Bereich.

Von hier aus sind das Schlafzimmer sowie das Bad mit WC erreichbar.

Im Essbereich ist eine Einbauküche verbaut, das Bad ist mit einer großen Eckdusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels Infrarot-Heizpanelen.

Die Böden sind in Laminat und Stein ausgeführt.

## **DIE GARTENANLAGE.**

Die Anlage ist neu errichtet worden und befindet sich im Norden Klagenfurts.

Hier genießen Sie absolute Ruhe und Natur - nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

KFZ-Parkflächen stehen allen Garten-Pächtern zur Nutzung auf allgemeinen Flächen zur Verfügung.

Die Anlage ist mit Strom, Wasser und einer eigenen Senkgrube für Abwässer erschlossen.

## **ABLÖSE UND PACTH.**

Die Ablöse für die Ausstattung inklusive des Garten-Hauses und Pool beträgt € 75.000,-.

Die laufende Pacht für die Parzellen beträgt € 2.428,- jährlich inkl. 20 % USt.

Dies ergibt somit rund € 202,- monatlich inkl. USt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Mag. Robert Kolle

+43 664 92 666 86

r.kolle@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m  
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap