

**Modernes Traumhaus! Großzügiger Wohnkomfort auf  
165m<sup>2</sup> über der Klagenfurter Nebelgrenze!**



**Objektnummer: 279**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9065 Ebenthal in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	648.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142





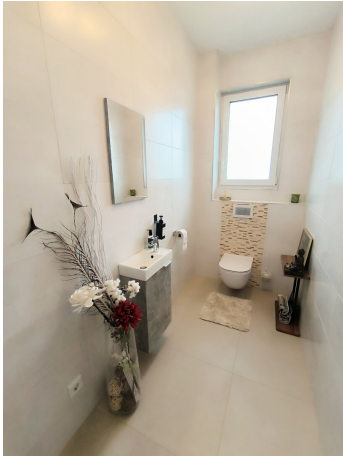




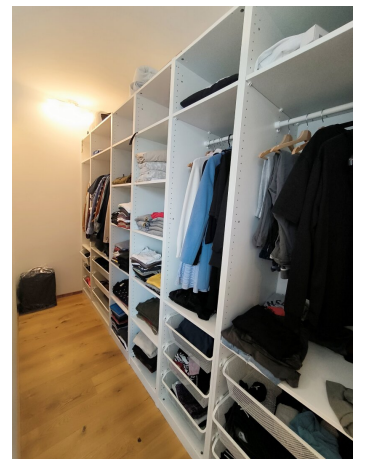


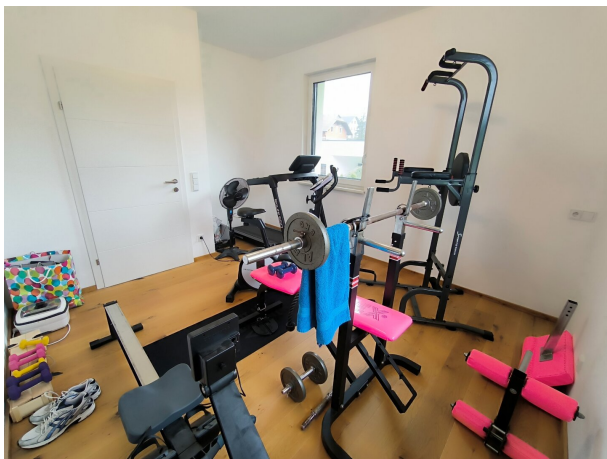








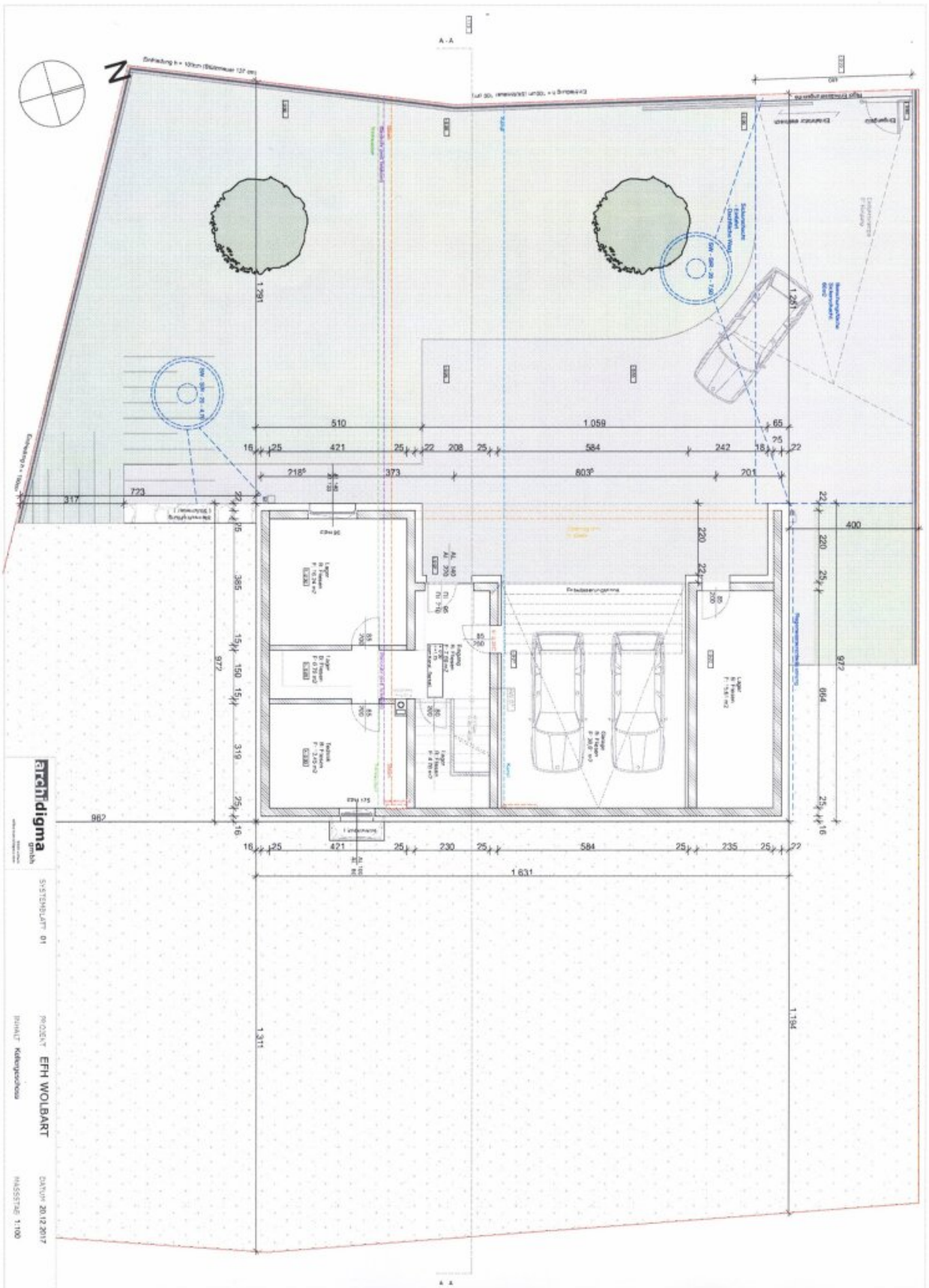












**archidigma**  
GmbH

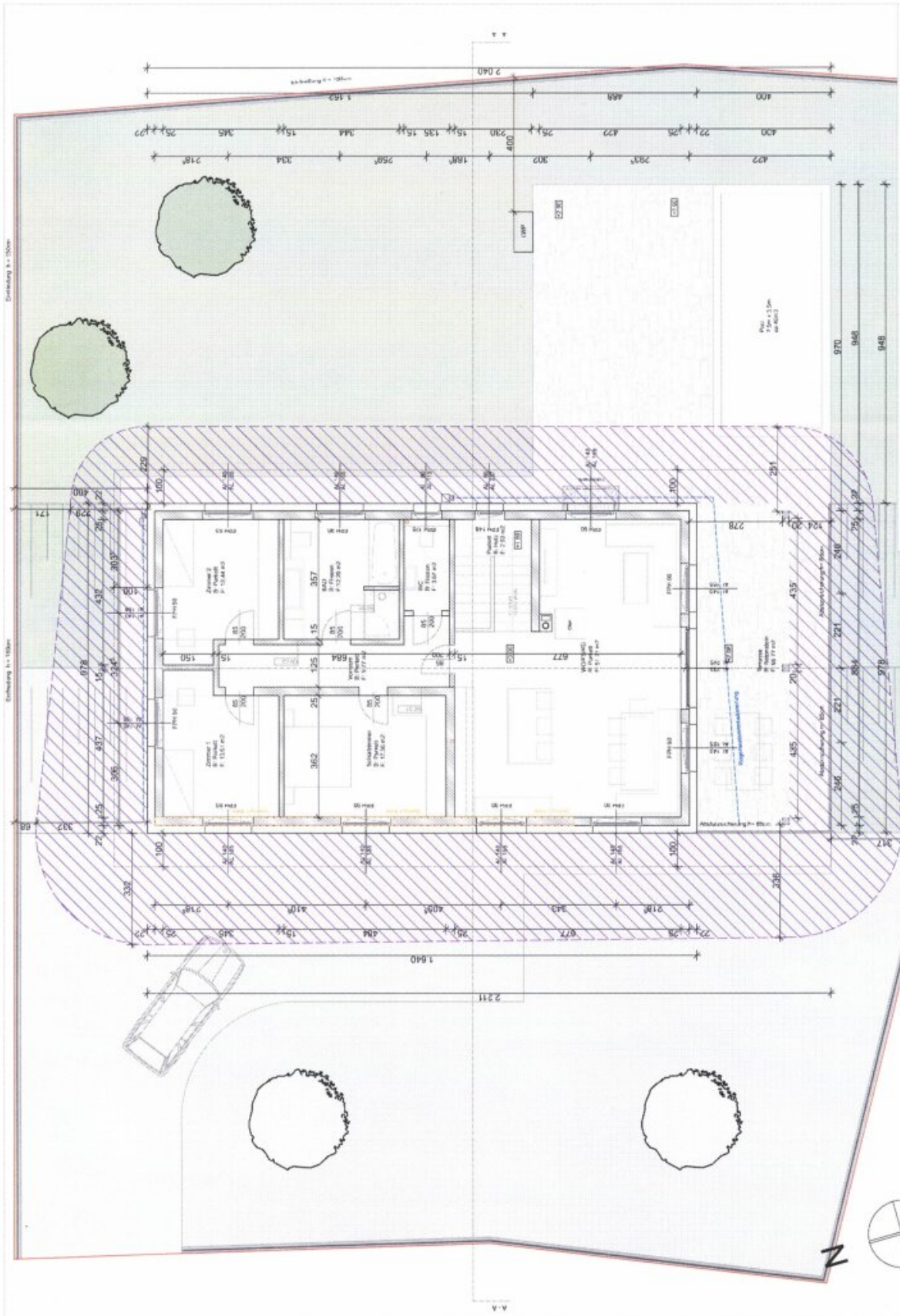
STATENBLATT 01

PROJEKT **EFH WOLBART**  
ORTSAAT 'Kalkgraben'

DATUM 2012/2017  
MASSSTAB 1:100



Einbaueinheit 1:1,500m



## Objektbeschreibung

*Sie suchen eine Wohlfühloase in der Natur, über der Klagenfurter Nebelgrenze und wollen trotzdem die Nähe zur Stadt?*

Willkommen in Ihrem **Traumhaus** inmitten der wunderschönen **Idylle Kärntens** nur **15 Autominuten von der Klagenfurter Innenstadt** entfernt, **Baujahr 2018**.

Diese sonnenverwöhnte Immobilie besticht allerdings nicht nur durch Ihre Lage, sondern auch durch ihre **gleichermaßen gemütliche, als auch moderne** Ausstattung.

Auf einer großzügigen Fläche von **165m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf **5 Zimmer** und **2 Etagen** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus ist gepflegt, in einem Top-Zustand und **voll möbliert**, sodass Sie sich sofort nach dem Kauf wie zu Hause fühlen können.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. **Hochwertige Fliesen und Parkettböden** schaffen ein modernes und ansprechendes Ambiente. Die **Fußbodenheizung** sorgt im Haus für angenehme Wärme und der **Kamin** im Wohnzimmer verwöhnt Sie während gemütlicher Abendstunden mit romantischer Atmosphäre.

Alle Fenster sind dreifach verglast und mit Fliegengittern ausgestattet.

Die **offene Wohnküche** bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Auf der angeschlossenen **Süd-Ost-Terrasse**, können Sie Ihr Frühstück mit Blick auf die umliegenden Berge genießen. Im großzügigen Garten wurde bereits ein Pool geplant und baubewilligt - er wartet nur darauf von Ihnen errichtet zu werden.

Es stehen Ihnen eine **große Doppelgarage mit Fußbodenheizung und E-Ladestation**, sowie 4 weitere Außenstellplätze zur Verfügung und das Haus ist mit einem **BUS-System**

ausgestattet.

Die Aufteilung der Räume ist wie folgt:

**Erdgeschoss:**

- Vorzimmer und Eingangsbereich
- Büro
- Heiz- & Waschraum
- Abstellraum
- Direkter Zugang von der Garage in den Eingangsbereich des Hauses
- Abstellraum / Werkstatt mit Eingang neben der Garage

**Obergeschoss:**

- Großer offener Wohnraum inkl. Küche mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Ein Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne
- Ein WC extra
- 3 Schlafzimmer
- Großzügige Süd-Ost-Terrasse ca. 80 m<sup>2</sup>

- Offenes Stiegenhaus

### **Heizung:**

Das Haus wird mit einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt. Eine PV-Anlage zu errichten wäre möglich, die Leerverrohrungen sind bereits vorhanden. Das Haus ist ein Neubau und perfekt gedämmt.

### **Außenbereich / Grundstück / Garten:**

Das Grundstück umfasst ca. 1000 m<sup>2</sup> und ist gesamt als Bauland gewidmet. Der Bodenbelag auf der Terrasse ist noch nicht verlegt, kann aber auf Wunsch noch vom Verkäufer angebracht werden - selbstverständlich ganz nach Ihren persönlichen Wünschen.

### **Betriebskosten:**

Kanal / Müll: ca. € 50,- mtl.

Wasser je nach Verbrauch (Wassergenossenschaft)

Haushalts-Strom je nach Verbrauch

**Kaufpreis: € 648.500,-**

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - entfällt derzeit, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

**Bezugstermin - Hausübernahme:**

ab sofort bzw. nach Absprache

**Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

**Anfragen unter:**

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: [laura.mallegg@ja.or.at](mailto:laura.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664 - 4109142

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.