

## **Attraktive Liegenschaft zum Wohlfühlen Klagenfurt nahe Ebenthal**



Haus 1

**Objektnummer: 141/81163**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## 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>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

H 0676 834 34 576

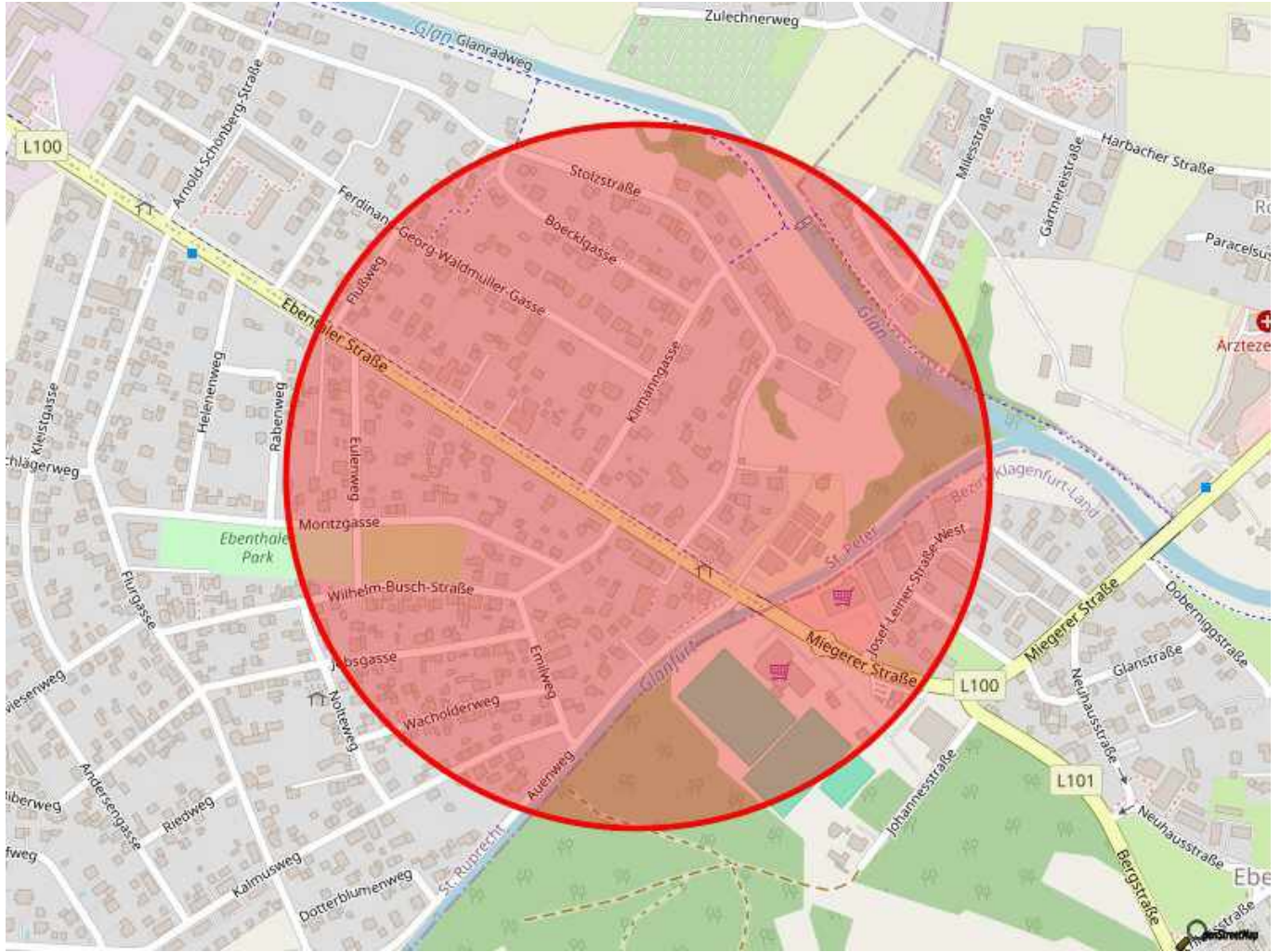
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

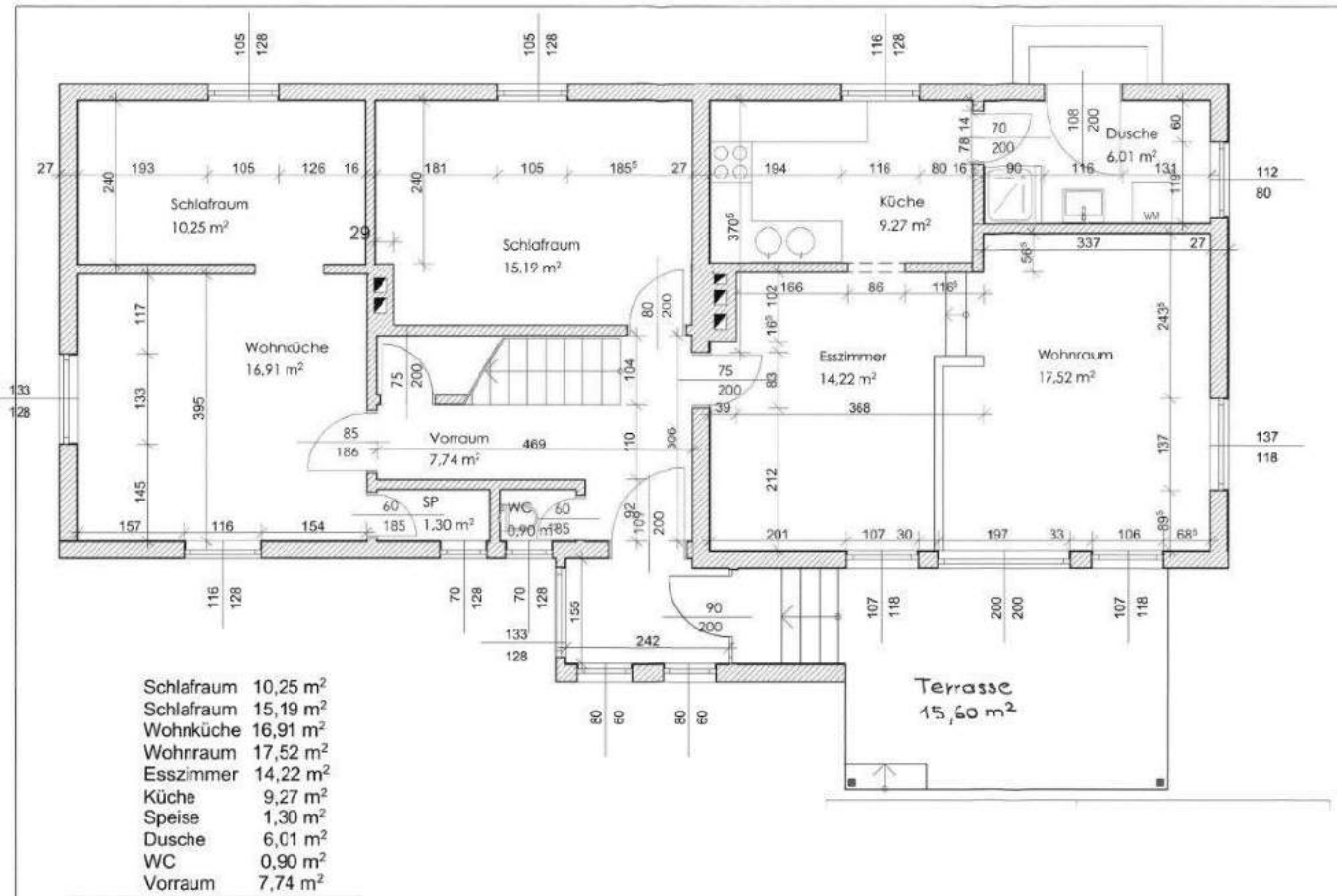


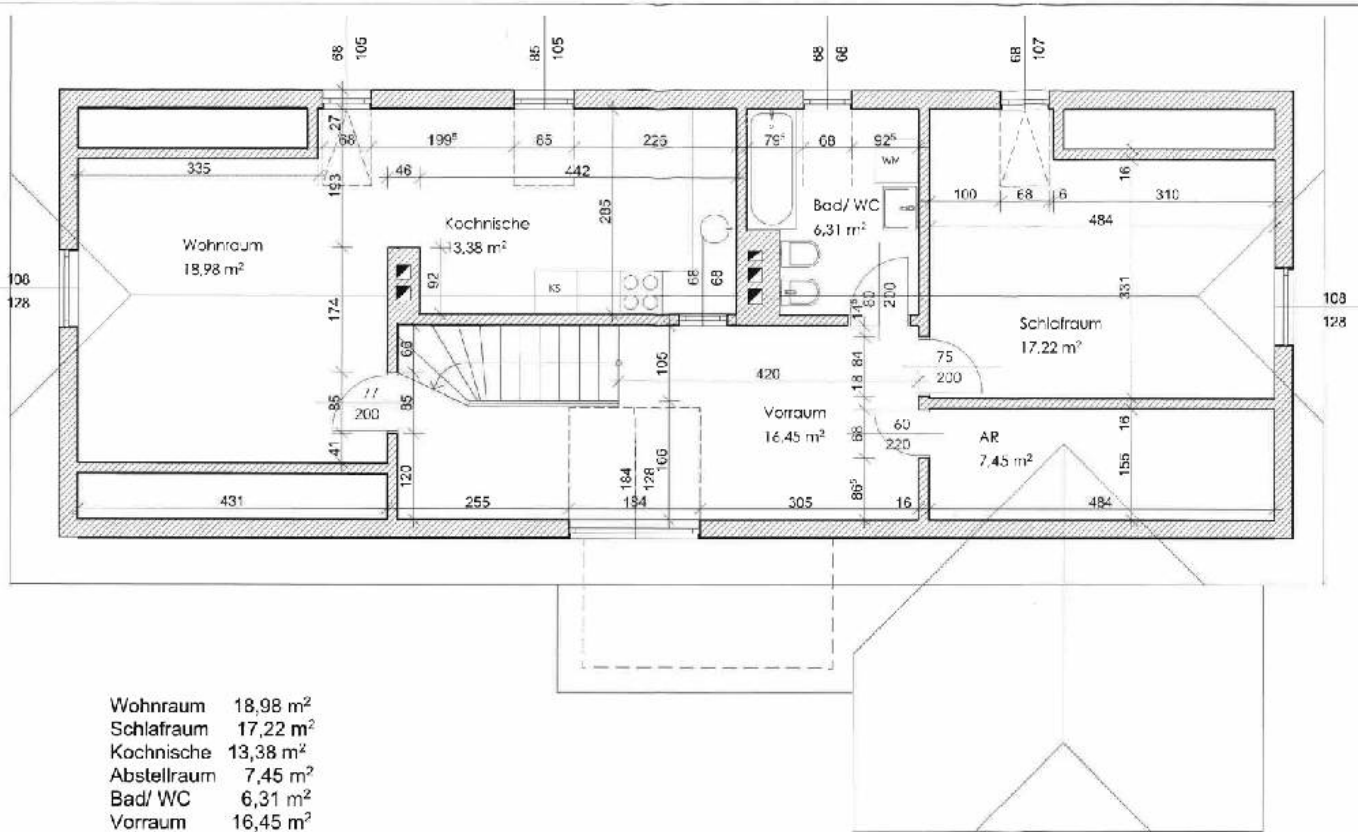
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Dieses Angebot beschreibt eine familienfreundliche Immobilie, ein großzügiges Einfamilienhaus, das ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen aufweist und auf einem etwa 895 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 romantischem 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.

...denn überzeugen kann Sie hier nur Ihr eigenes Bauchgefühl!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.