

**Historischer Charme trifft auf die Behaglichkeit der
Moderne! Landhaus nur 10 Minuten südlich von Klagenfurt**



Objektnummer: 285

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Landhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9162 Kirschentheur |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 165,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 146,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,22 |
| Kaufpreis: | 445.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Vranko

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 699 81992204



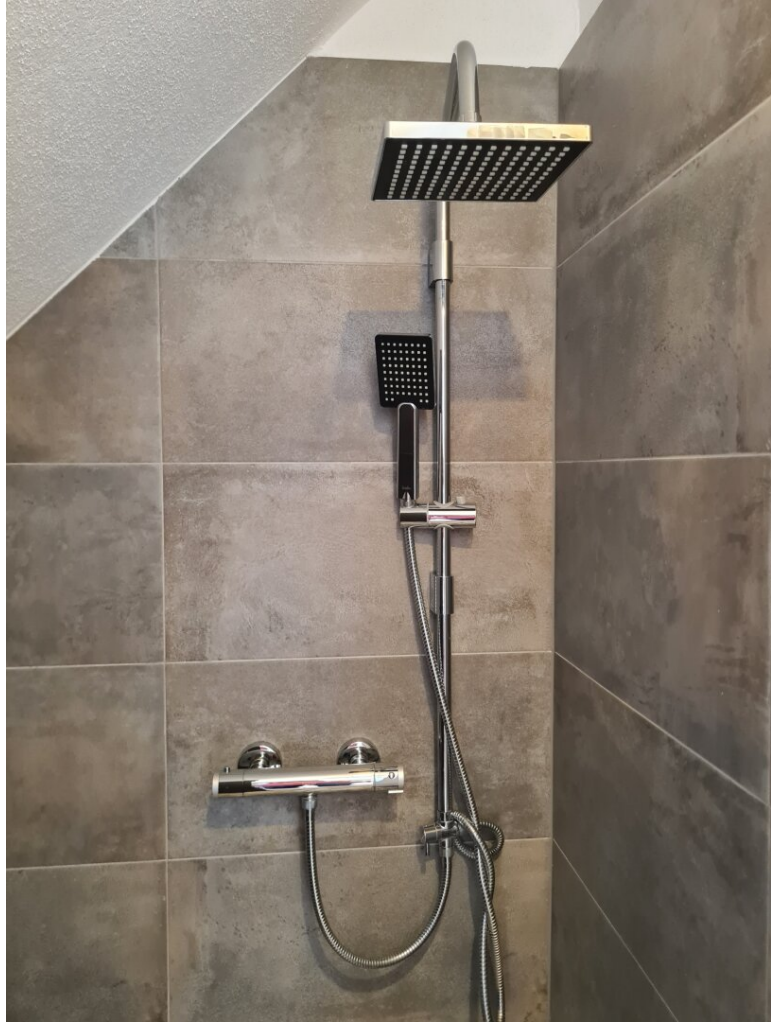










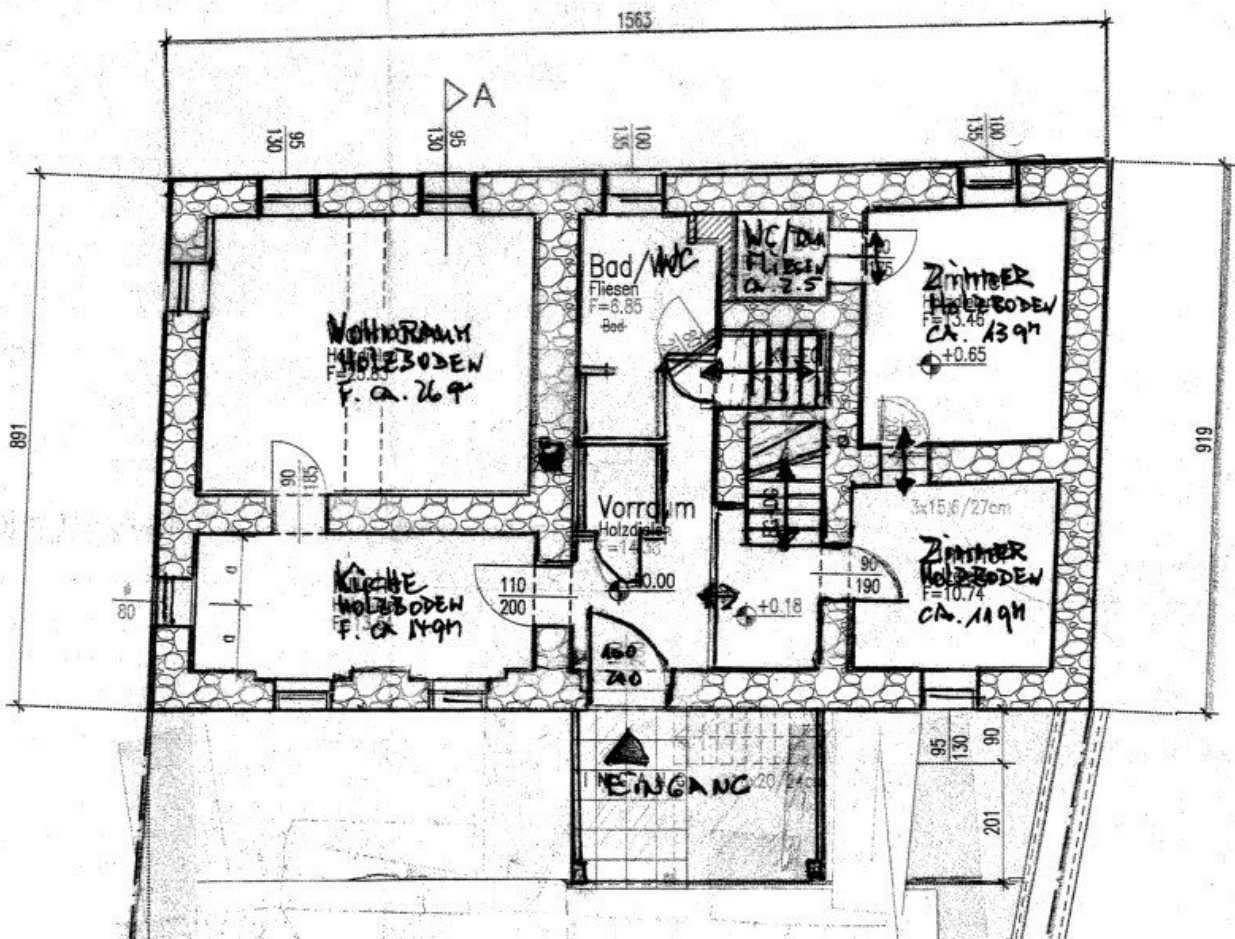


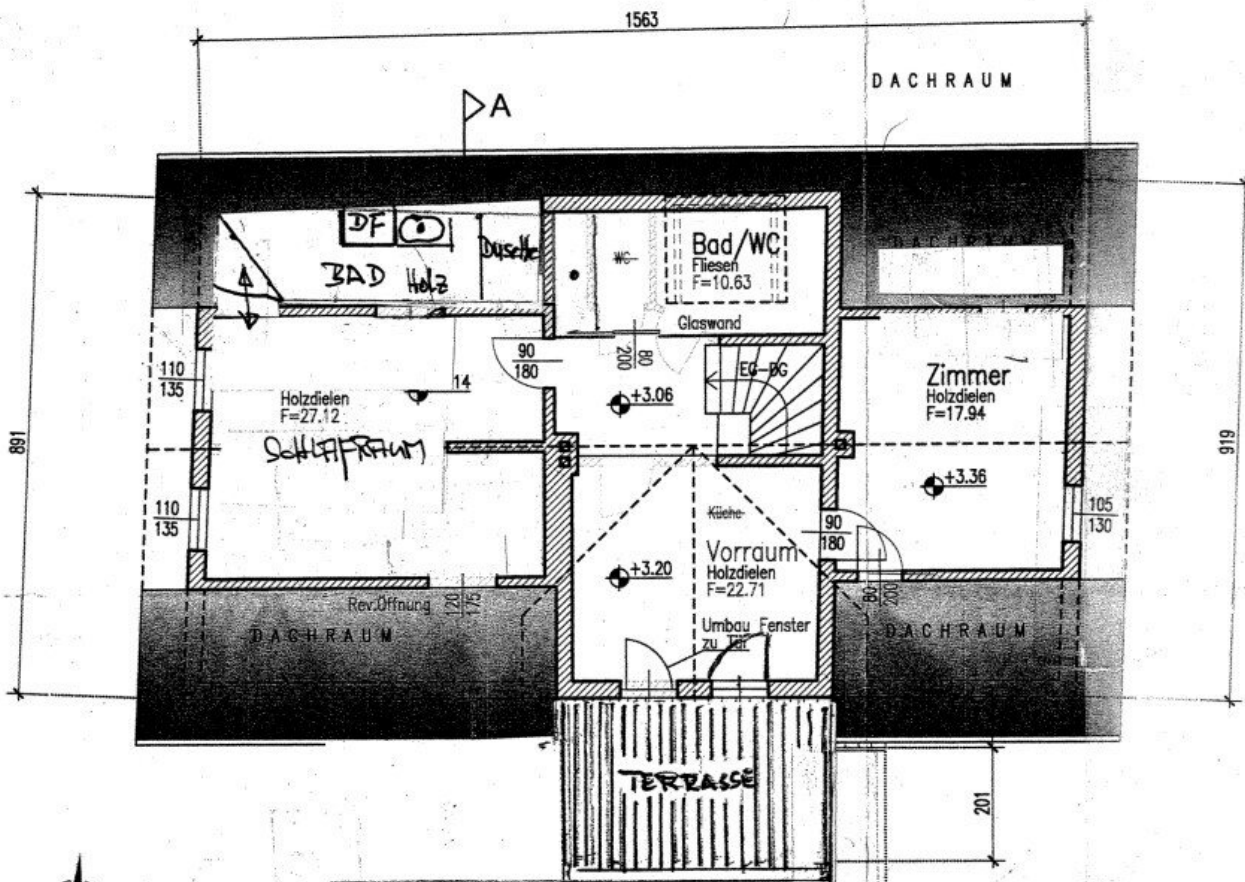


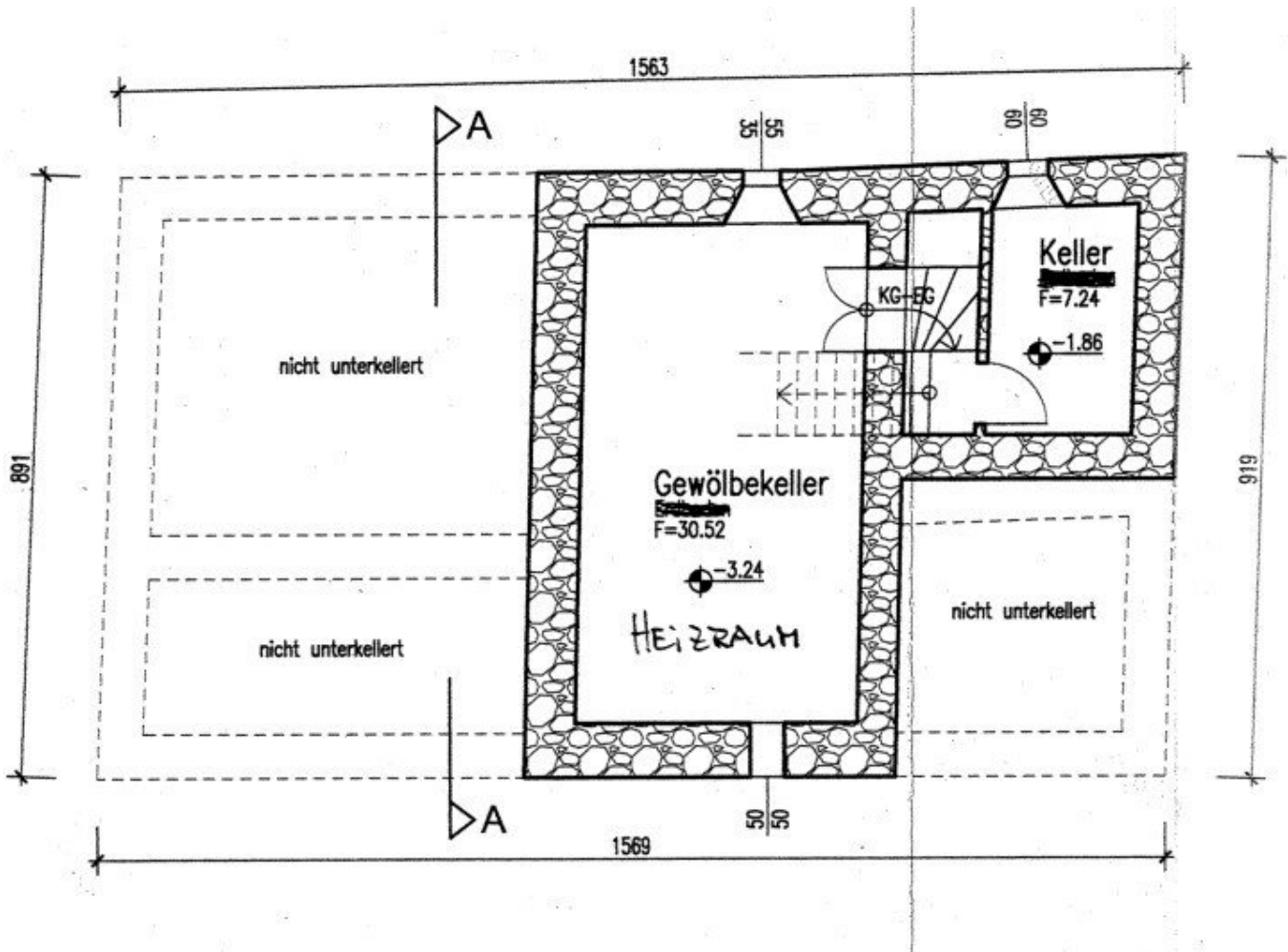


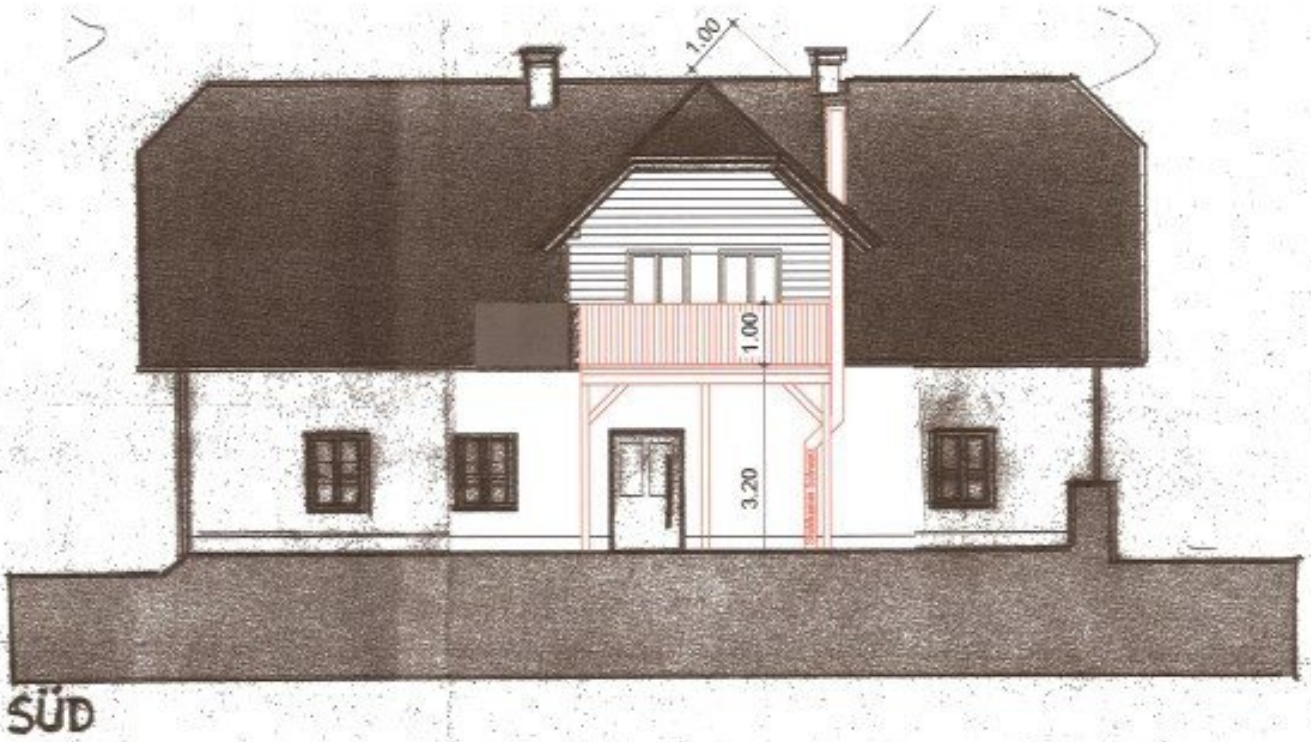


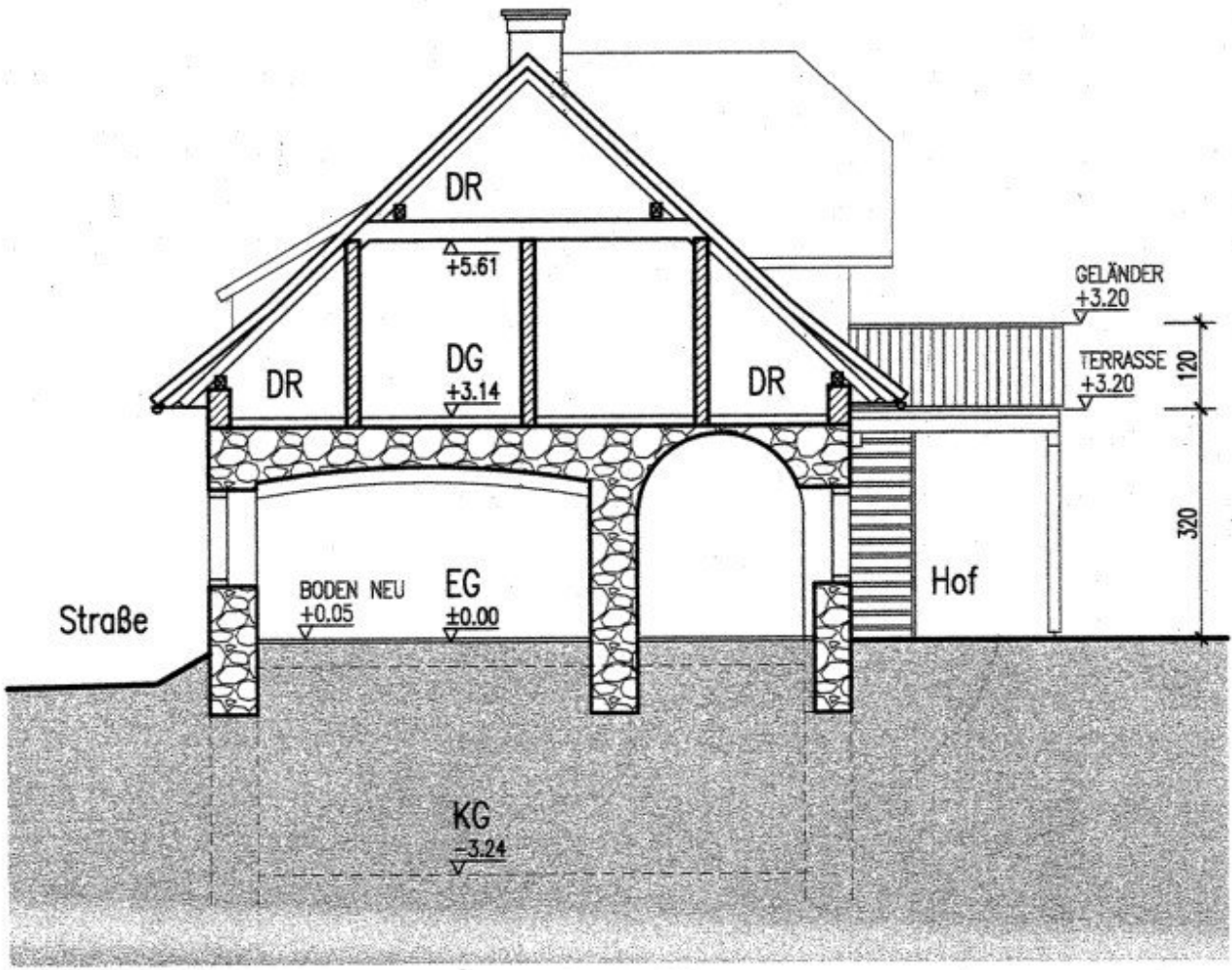












SCHNITT A-A (WOHNHAUS)

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie hier eine äußerst gelungene Synergie!

Genießen Sie den modernen Wohnkomfort in einem wunderschönen Landhaus!

Der Architekt hat höchstes Augenmerk darauf gelegt, das Flair und den Stil des ursprünglichen Gebäudes zu erhalten. Sowohl bei der Auswahl der Materialien als auch bei der Neugestaltung der Räume waren Authentizität und Kreativität das Credo.

Dieses ca. 150 Jahre alte Landhaus wurde in den Jahren 2022/2023 **mit Bedacht auf Komfort und Ästhetik von Grund auf renoviert und erstrahlt heute in neuem Glanz.**

Besonders hervorzuheben sind das Kreuzgewölbe im Erdgeschoss, die auch thermisch interessante Mauerstärke von ca. 60 cm, vollständig erneuerte Elektro- und Wasserleitungen, neue Pelletsheizung, Wärmedämmung, neues Dach, Kaminanschluss, wunderschöne Holzdielen und die modernen Bäder.

165 m² Wohnfläche erstrecken sich über zwei Ebenen und teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum mit Eingangsbereich
- Küche
- Esszimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Speisekammer

- Gäste-WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- zwei Schlafzimmer jeweils mit Schrankraum
- zwei Bäder mit Badewanne bzw. Dusche, eines mit WC
- Wohnzimmer mit Zugang auf die südseitige Außenterrasse
- Vorraum

Auch die **Kellerräume** wurden von Grund auf erneuert - hier wurde eine **moderne Pelletsheizungsanlage** samt Pelletslagerraum errichtet. Es gibt auch genügend Stauraum.

Das Haus ist freistehend und es gibt ein **Nebengebäude** mit ausreichend Platz. Dieses könnte z.B. als **Garage oder Werkstatt** Verwendung finden.

Man könnte das Nebengebäude aber auch abreißen und eine schöne Grünfläche gestalten - eine entsprechende Visualisierung sehen Sie als Startbild hier im Exposé.

Betriebskosten:

Wasser / Kanal / Müll: ca. € 80 mtl.

Strom: je nach Verbrauch

Pelletsheizung mit automatischem Einzug, je nach Verbrauch, ca. 2 t / Jahr

Ergänzender Hinweis:

Der Energieausweis wurde vor der Generalsanierung erstellt.

Kaufpreis: € 445.000,-

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.

Hausübernahme:

ab sofort möglich

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:

Andrea Vranko, Ja-Wohnen

Email: buero2@ja.or.at

Tel. 0699 8199 2204

Web: 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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.