

Charmantes Einfamilienhaus

(EH_0025)

In Waidmannsdorf



Die Lage zählt! Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Siedlungslage, westlich des Klagenfurter Stadtzentrums. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m² auf 2 Geschosse und umfasst derzeit zwei in sich abgeschlossene Wohnungen. Das Haus mit Garage wurde 1957 in Massivbauweise errichtet und ist unterkellert. Leider wurde der Keller beim letzten Hochwasser in Mitleidenschaft gezogen. 1995 wurde ein Garagenzubau mit überdachter Sitzgelegenheit angebaut. Das eingezäunte Grundstück richtet sich nach Nordwesten und ist zum Teil uneinsichtig. Auf Grund der zentralen Lage ist man nicht auf das Auto angewiesen. Bildungseinrichtungen, Nahversorger, Ärzte, etc. sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum ist mit dem Bus ebenfalls gut erreichbar.

Wohnfläche:

EG: ca. 70 m² Wfl.
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Speis,
Vorraum, Bad, Windfang/Stiegenhaus, WC

OG: ca. 55 m² Wfl.
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kabinett,
Vorraum, Bad/WC

UG: ca. 50 m Nfl.
div. Kellerräume, Heiz- und Technikraum

Garage
Zubau mit Abstellräumen

Grundfläche: 680 m² inkl. verbauter Fläche (Bauland-Wohngebiet)

Kaufpreis € 330.000,00

Heizung: Ölzentralheizung

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 202 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,40

Baujahr: 1957/58

Betriebskosten (derzeit):

Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Wasser)	€ - ¼ jährlich
Gebäudeversicherung	€ 57,12 – monatlich
Rauchfangkehrer	optional
Strom	nach Verbrauch

Bezug: sofort möglich

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintrag
- 1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen
- 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehe ich Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
(Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...

gamnig 
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

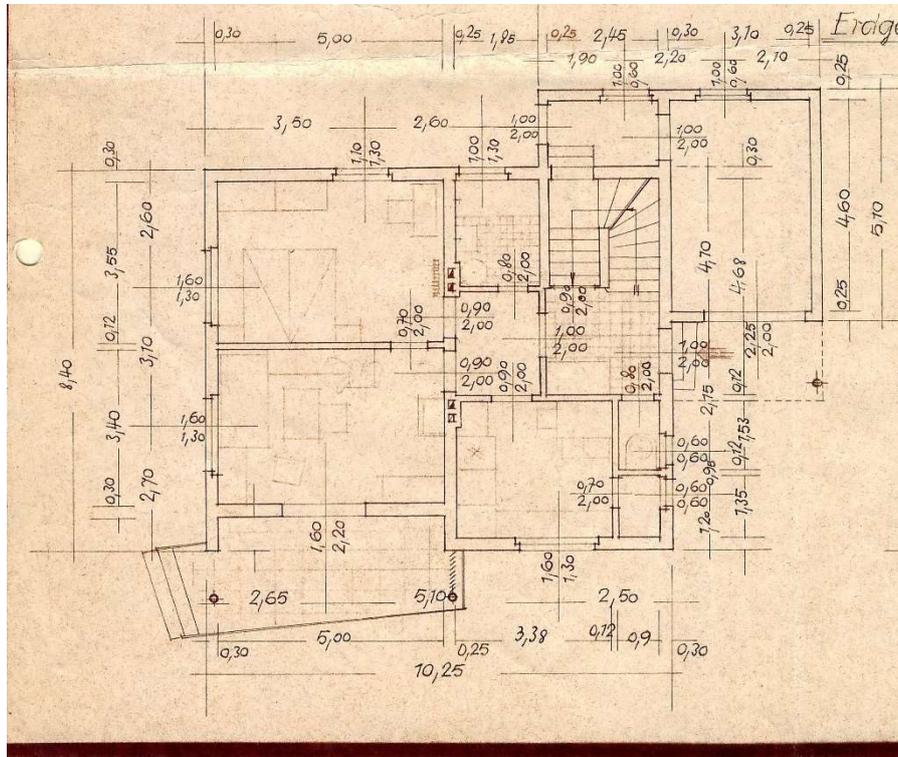
gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



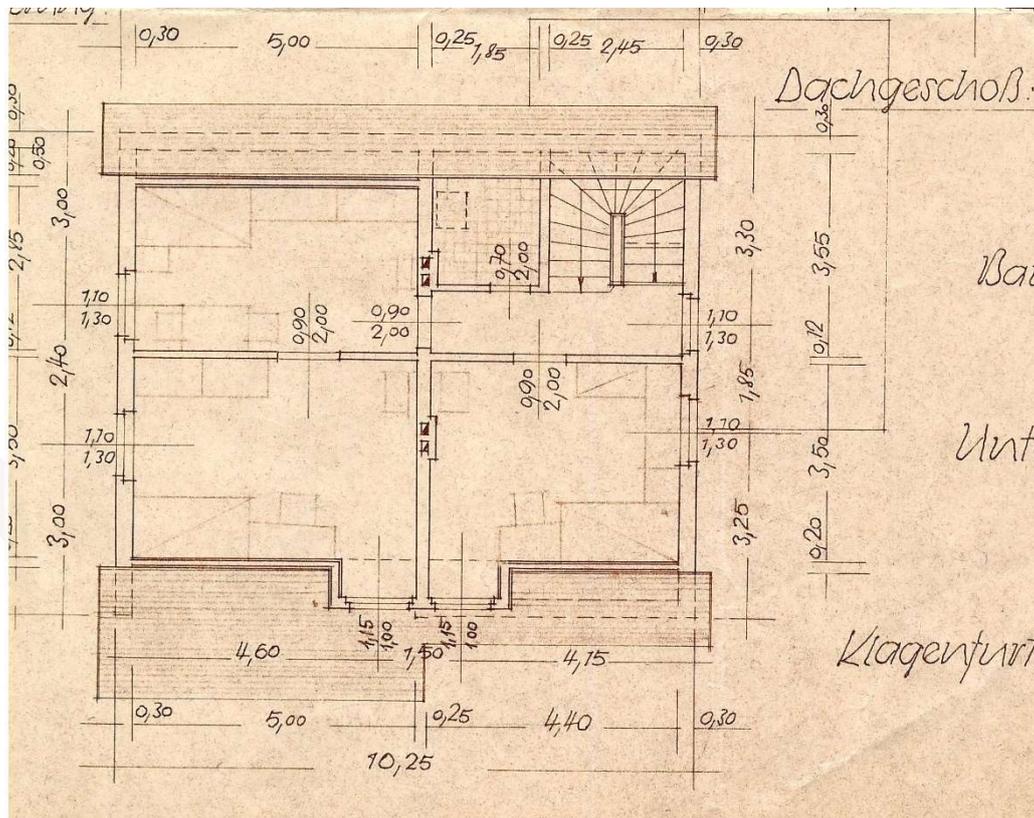
Erfahrung zählt ...



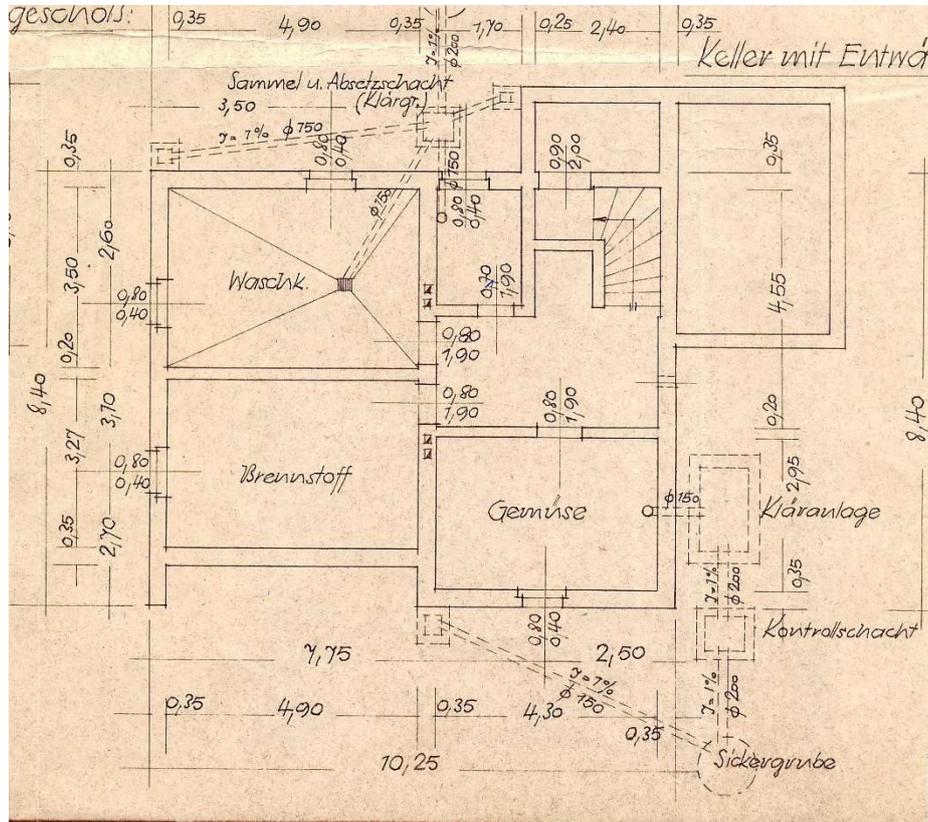
Grundriss Erdgeschoss



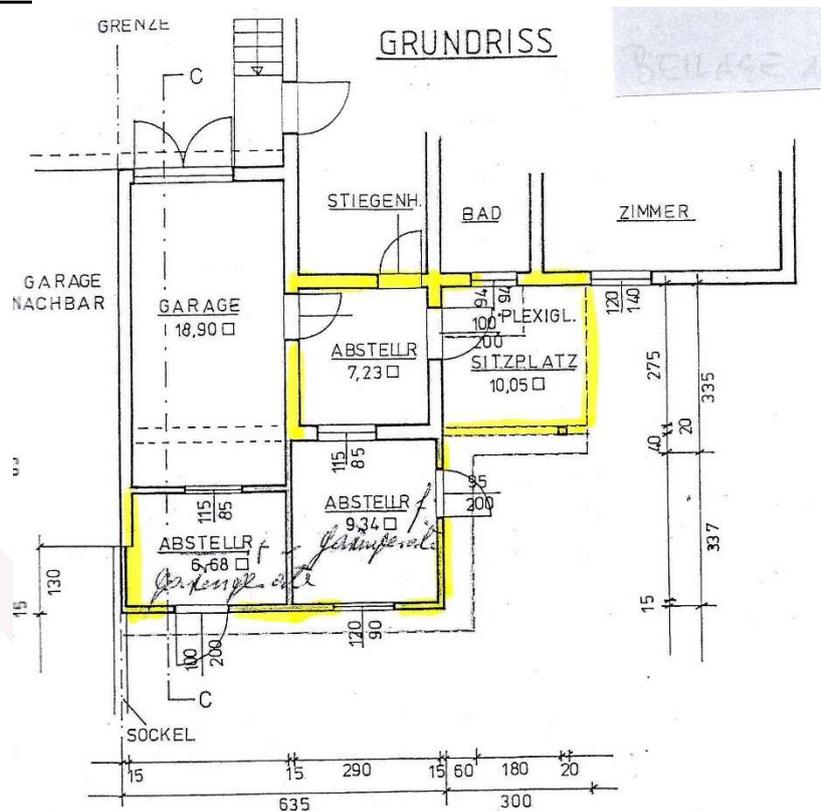
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Zubau



WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail retoursenden)

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: _____

Adresse: _____

Ort, Datum: _____ Unterschrift: _____