

Modernes Familiendomizil (EH_0031)

Kappel an der Drau – Nähe Ferlach



Dieses im modernen Stil erbaute Familiendomizil befindet sich im malerischen Ort Kappel an der Drau im Rosental, dem südlichsten Tal von Kärnten. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine perfekte Rückzugsmöglichkeit vom hektischen Alltag. Gleichzeitig ist die südliche Stadtgrenze von Klagenfurt nur ca. 15 Autominuten entfernt. Die öffentlichen Bus- und Bahnverbindungen sind bereits gut ausgebaut. Die Stadt Ferlach mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen ist nur wenige Autominuten entfernt. Das in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit gut durchdachter Raumaufteilung bietet genügend Platz für eine Familie. Auf der teilweise überdachten Terrasse können Sie romantische Sommerabende verbringen und sich direkt im angrenzenden Pool abkühlen. Ein Schwedenofen im Wohnzimmer verleiht in der kühleren Jahreszeit wohlige Wärme. Die zeitlos eingerichtete Küche mit allen E-Geräten verbleibt im Haus. Der großzügige Keller ist beheizbar und kann zum Teil als Wohnkeller genutzt werden. Diese wunderschöne Immobilie bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Lage!

Erfahrung zählt ...

Wohnnutzfläche:

EG: ca. 79 m² Wfl. plus ca. 42 m² Südterrasse
 Wohnesszimmer mit Küche, 1 Büro,
 Abstellraum, WC, Diele

OG: ca. 81 m² plus ca. 13 m² Nordbalkon
 Galerie, 1 Schlafzimmer, Schrankraum,
 2 Kinderzimmer, Bad, WC/Dusche

Keller: ca. 82 m²
 Diele, 4 Kellerräume

Doppelcarport ostseitig (ca. 37 m²)
 Doppelcarport südseitig (ca. 39 m²)

Grundfläche: ca. 956 m² inkl. verbauter Fläche

Kaufpreis (VB) € 590.000,00

Heizung: Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 115,7 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,34

Baujahr: 2009

Betriebskosten (derzeit):

Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Wassergebühr)	340,82 vierteljährlich
Grundsteuer	€ 25,97 jährlich
Gebäudeversicherung	€ 217,09 vierteljährlich
Rauchfangkehrer	optional (derzeit abgemeldet)
Strom	nach Verbrauch (derzeit € 226,00 á cto)

Bezug: nach Vereinbarung

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 Martina Stromberger
 (Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)

Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...

gamnig 
immobilien
Andrea Gamnig

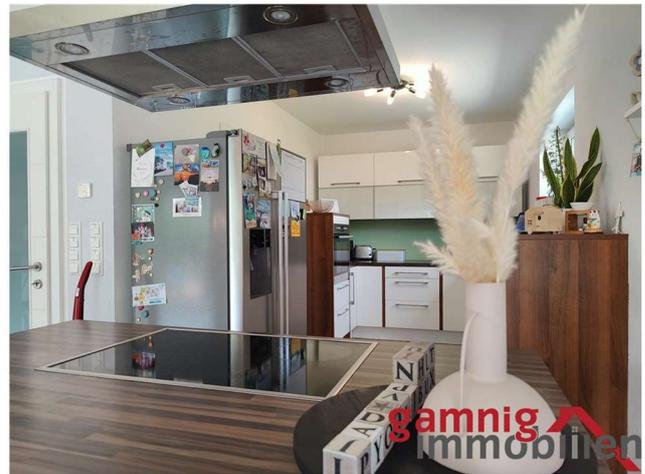


Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...



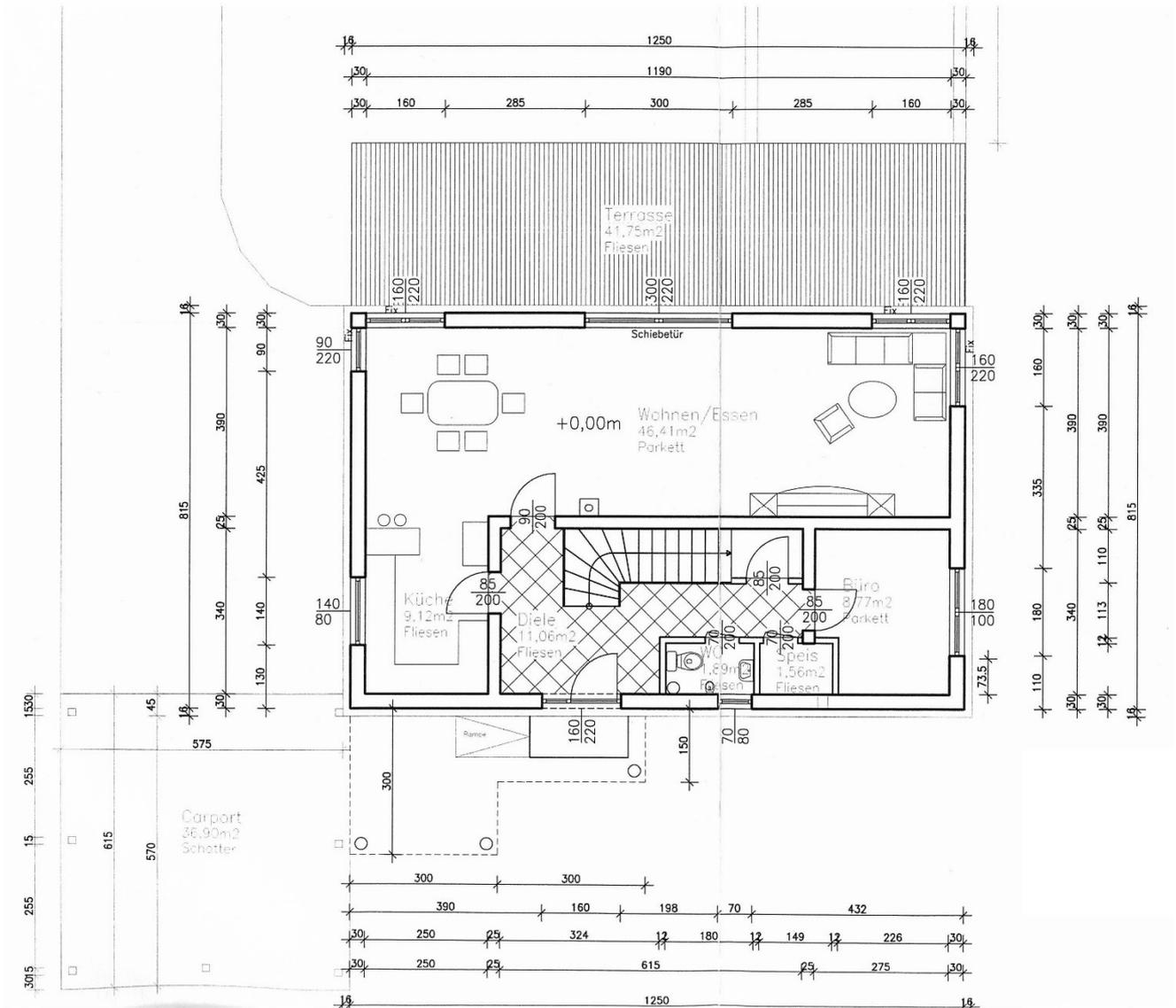
Erfahrung zählt ...



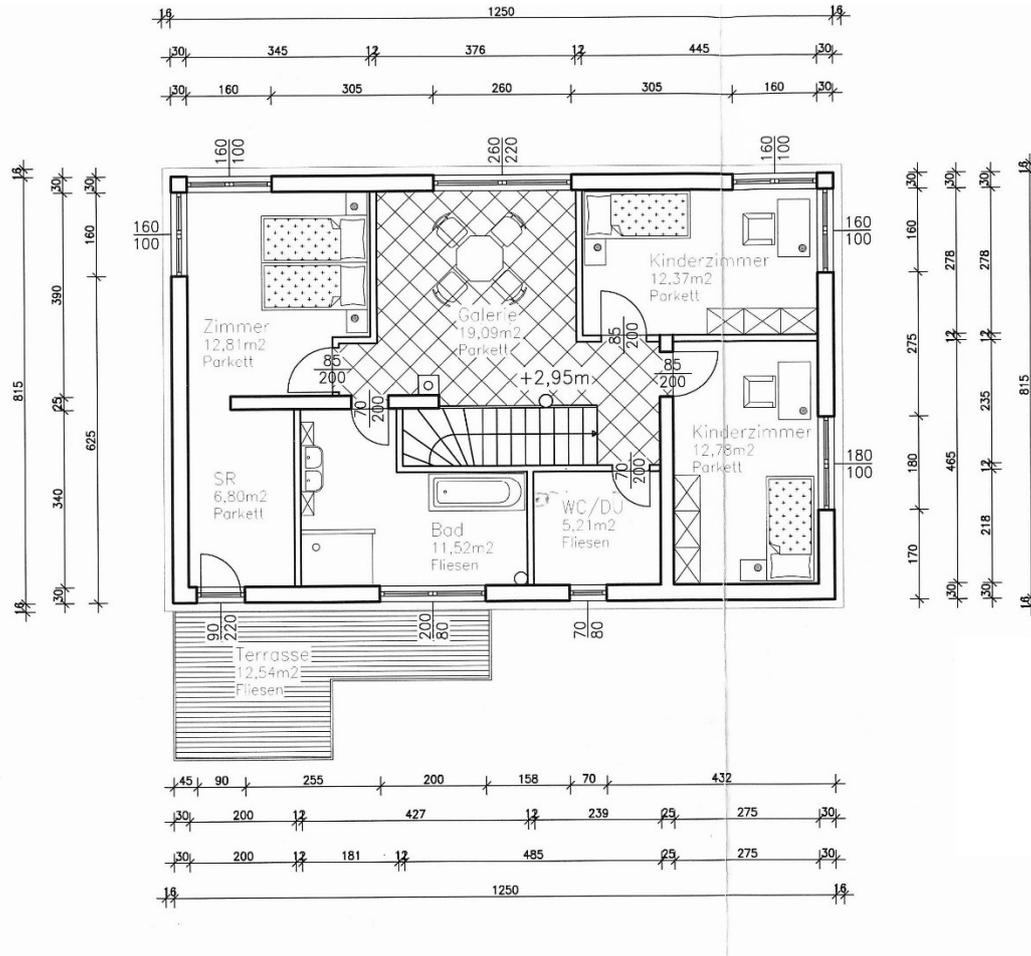
Erfahrung zählt ...



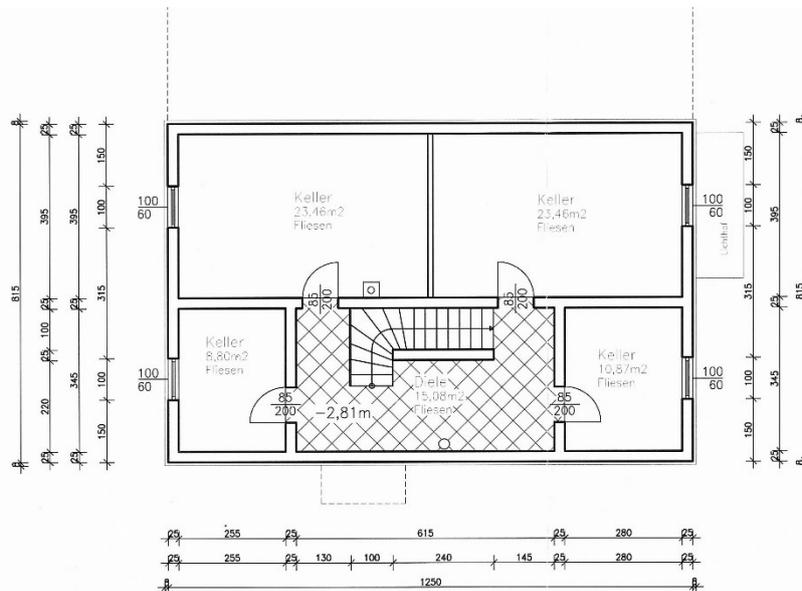
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Kellergeschoß



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: _____