

Einladende Dreizimmerwohnung mit Balkon und Eigengarten^(EW_0046) In der Gemeinde Ebenthal



Diese einladende Dreizimmerwohnung befindet sich im Obergeschoß eines charmanten Griffnerhauses mit insgesamt nur 4 Wohneinheiten in der Gemeinde Ebenthal. Vom Wohnzimmer mit integrierter Küche gelangt man auf den sonnigen Frühstücksbalkon. Der ca. 70 m² große eingezäunte Eigengarten liegt im westlichen Teil der Wohnanlage. Die hohe Raumhöhe und der Schwedenofen verleihen dieser Wohnung zusätzlich einen geräumigen und gemütlichen Charakter. Sämtliche Elektroleitungen, die Böden und das Badezimmer wurden 2010 erneuert. Ein Carport und eine verflieste Garage mit Stromanschluss gehören ebenfalls zu dieser ansprechenden Immobilie. Genießen Sie die ländliche, idyllische Umgebung und profitieren Sie trotzdem von der Nähe zur Stadt Klagenfurt. Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen, Bäckerei, Ärzte und eine Apotheke sind nur wenige Minuten entfernt!

Erfahrung zählt ...

Wohnfläche: ca. 74 m² plus ca. 7 m² Ostbalkon

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit integrierter Küche (möbliert)
 2 Schlafzimmer
 Bad mit Badewanne, WC
 Abstellraum, Vorraum

rd. 70 m² Gartenanteil im Westen

Carport, Garage

Kaufpreis € 248.000,00

Betriebskosten:

€ 76,41	
€ 127,28	(Heizkosten)
€ 53,43	(Kaltwasser)
<u>€ 101,68</u>	(Rücklagen)
€ 358,80	

Rücklagenstand per 31.12.2023: ca. EUR 9.351,54

Heizung: Gastherme und Schwedenofen

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 74,65 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,98
 (gültig bis 08.04.2034)

Baujahr: ca. 1994/1995

Übernahme: nach Vereinbarung

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintrag
- 1,8 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen
- 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig und Martina Stromberger
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05) Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)



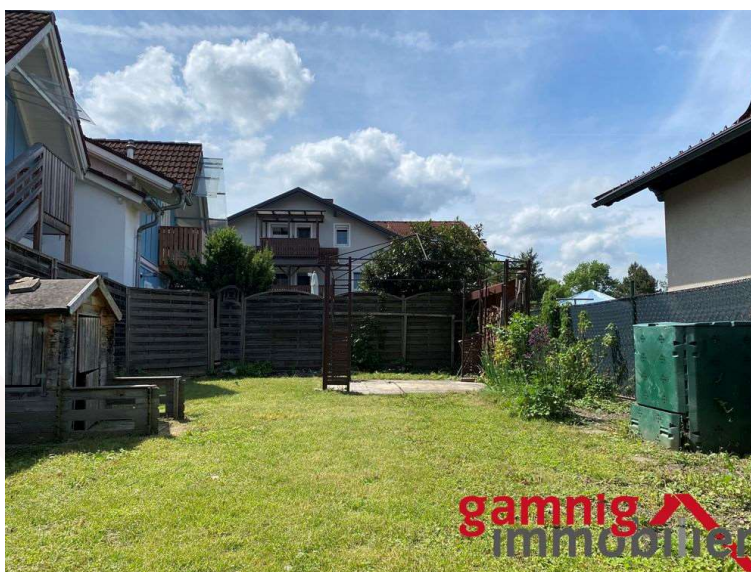
Erfahrung zählt ...

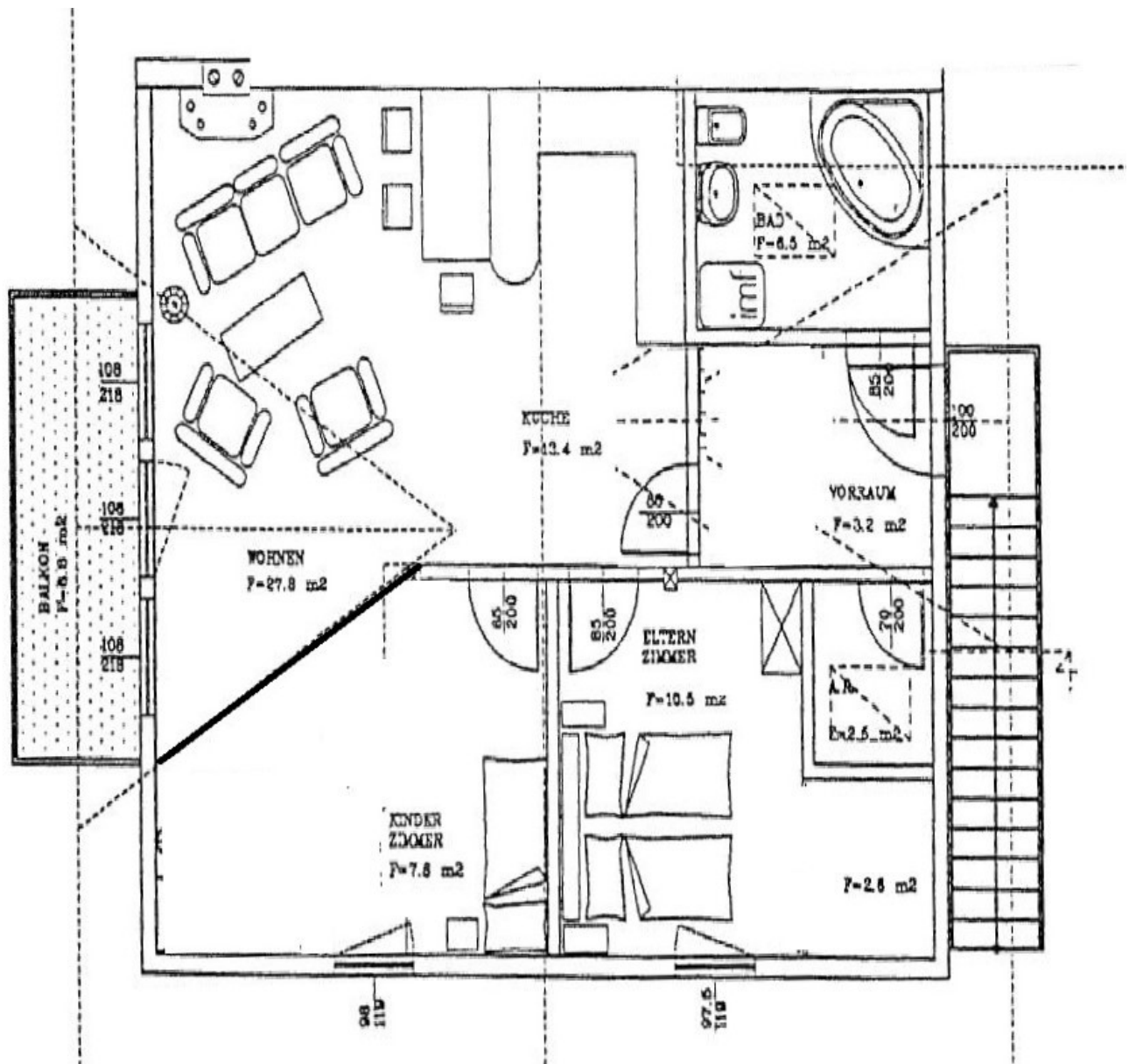


Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...





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 an office@gamnig-immo.at oder per FAX an + 43 (0) 463-265526-3770 senden)

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: _____