

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Familienraum in Maria Saal

äußerst gepflegtes Einfamilienhaus (EH_0043)



Highlights auf den ersten Blick!

- ✓ *Sonnige Wohnlage in Maria Saal – Kuchling*
- ✓ *Ebenes, vollständig eingefriedetes Grundstück mit 617 m²*
- ✓ *Repräsentative, gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Einfahrtstor, Carport und Garage*
- ✓ *Hochwertig gepflegtes ELK-Einfamilienhaus (Baujahr 2004)*
- ✓ *Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Luftraum bis zur Galerie*
- ✓ *Hochwertiger Speicherkachelofen als Mittelpunkt des Wohnbereichs*
- ✓ *Direkter Zugang von Wohn- und Essbereich auf die Terrasse und in den Garten*
- ✓ *Liebevoll angelegter Garten mit hohem Maß an Privatsphäre*
- ✓ *Beheizter Wohnkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten*
- ✓ *Nur wenige Fahrminuten bis Klagenfurt am Wörthersee*

Siebenhügelstraße 31 M+43 (0) 664 124 90 05 W www.gamnig-immo.at
9020 Klagenfurt aWS E office@gamnig-immo.at UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

Wohnfläche:	ca. 116 m² (EG: 63,89 m ² / OG: 52,41 m ²)
Raumaufteilung:	EG: Vorraum, Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Abstellraum/Technik, Schlafzimmer, Dusche/WC mit Fenster
	OG: Vorraum, 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit Eckbadewanne und Fenster, separates WC mit Fenster
Keller:	ca. 62 m² Vorraum, 2 Kellerräume Garage, Carport mit Abstellraum
Grundfläche:	617 m² inkl. verbauter Fläche (Bauland-Wohngebiet)

Kaufpreis (VB) € 508.000,00

Heizung:	Gastherme (Flüssiggas) Speicherkerachelofen (Putzofen) mit Sichtfenster																				
Energiewerte:	Heizwärmebedarf: 67 kWh/m ² a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,99 (gültig bis 26.07.2036)																				
Baujahr:	2004																				
Hausabgaben: (derzeit – 2-Personen-Haushalt)	<table> <tr> <td>Gemeindeabgaben (Müll, Kanal)</td><td>€ 972,62/Jahr</td></tr> <tr> <td>Wassergenossenschaft</td><td>€ 381,52/Jahr</td></tr> <tr> <td>Grundsteuer</td><td>€ 135,12/Jahr</td></tr> <tr> <td>Gebäudeversicherung (VAV Versicherungen)</td><td>€ 856,08/Jahr</td></tr> <tr> <td>Rauchfangkehrer</td><td>€ 58,00/Jahr</td></tr> <tr> <td>Buchenholz</td><td>€ 540,00/Jahr</td></tr> <tr> <td>Flüssiggas (Vertrag Dopgas)</td><td>€ 900,00/Jahr</td></tr> <tr> <td>Strom (Kelag)</td><td>€ 924,00/Jahr</td></tr> <tr> <td></td><td>€ 4.767,34/Jahr</td></tr> <tr> <td></td><td>= rd. 400,00 monatlich</td></tr> </table>	Gemeindeabgaben (Müll, Kanal)	€ 972,62/Jahr	Wassergenossenschaft	€ 381,52/Jahr	Grundsteuer	€ 135,12/Jahr	Gebäudeversicherung (VAV Versicherungen)	€ 856,08/Jahr	Rauchfangkehrer	€ 58,00/Jahr	Buchenholz	€ 540,00/Jahr	Flüssiggas (Vertrag Dopgas)	€ 900,00/Jahr	Strom (Kelag)	€ 924,00/Jahr		€ 4.767,34/Jahr		= rd. 400,00 monatlich
Gemeindeabgaben (Müll, Kanal)	€ 972,62/Jahr																				
Wassergenossenschaft	€ 381,52/Jahr																				
Grundsteuer	€ 135,12/Jahr																				
Gebäudeversicherung (VAV Versicherungen)	€ 856,08/Jahr																				
Rauchfangkehrer	€ 58,00/Jahr																				
Buchenholz	€ 540,00/Jahr																				
Flüssiggas (Vertrag Dopgas)	€ 900,00/Jahr																				
Strom (Kelag)	€ 924,00/Jahr																				
	€ 4.767,34/Jahr																				
	= rd. 400,00 monatlich																				

Übernahme: Sommer 2027

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

Familienraum in Kuchling einer beliebten Wohngegend der Marktgemeinde Maria Saal. Wohnen mit Wohlfühlgarantie – Einziehen und Zuhause sein. In sonniger und angenehmer Wohnlage erwartet Sie dieses äußerst gepflegte ELK-Fertighaus, das mit seinem hervorragenden Erhaltungszustand, einer durchdachten Raumaufteilung und einem liebevoll angelegten Garten überzeugt. Bereits die repräsentative, gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Einfahrtstor vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und macht diese Liegenschaft zum idealen Zuhause für Familien sowie alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt verbinden möchten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept. Die bis zur Galerie geöffnete Raumgestaltung verleiht dem Wohnbereich beeindruckende Großzügigkeit und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl. Der hochwertige gemauerte Speicherofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Strahlungswärme und unterstreicht die behagliche Atmosphäre dieses besonderen Wohnraums. Vom Wohn-Essbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse und in den liebevoll gestalteten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Genießen und für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiterer Pluspunkt ist der beheizbare Wohnkeller, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und derzeit unter anderem als Fitnessraum genutzt wird.

Die ausgezeichnete Lage, verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schule, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Entfernung. Die Klagenfurter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ein Zuhause mit Stil und Charakter – hochwertig gepflegt, architektonisch durchdacht und sofort bezugsbereit nach Übergabe im Sommer 2027.

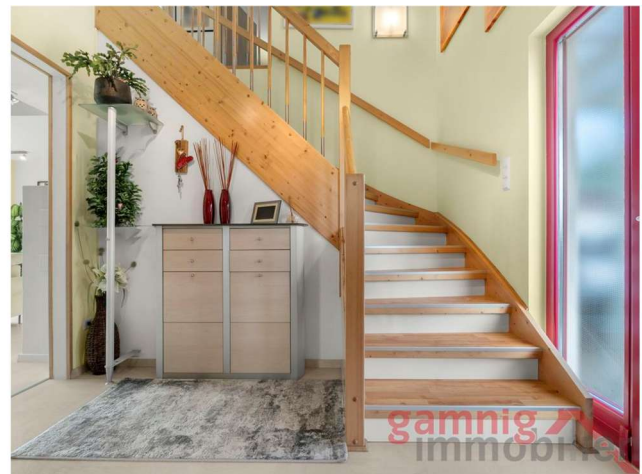


Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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 ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS

M+43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at

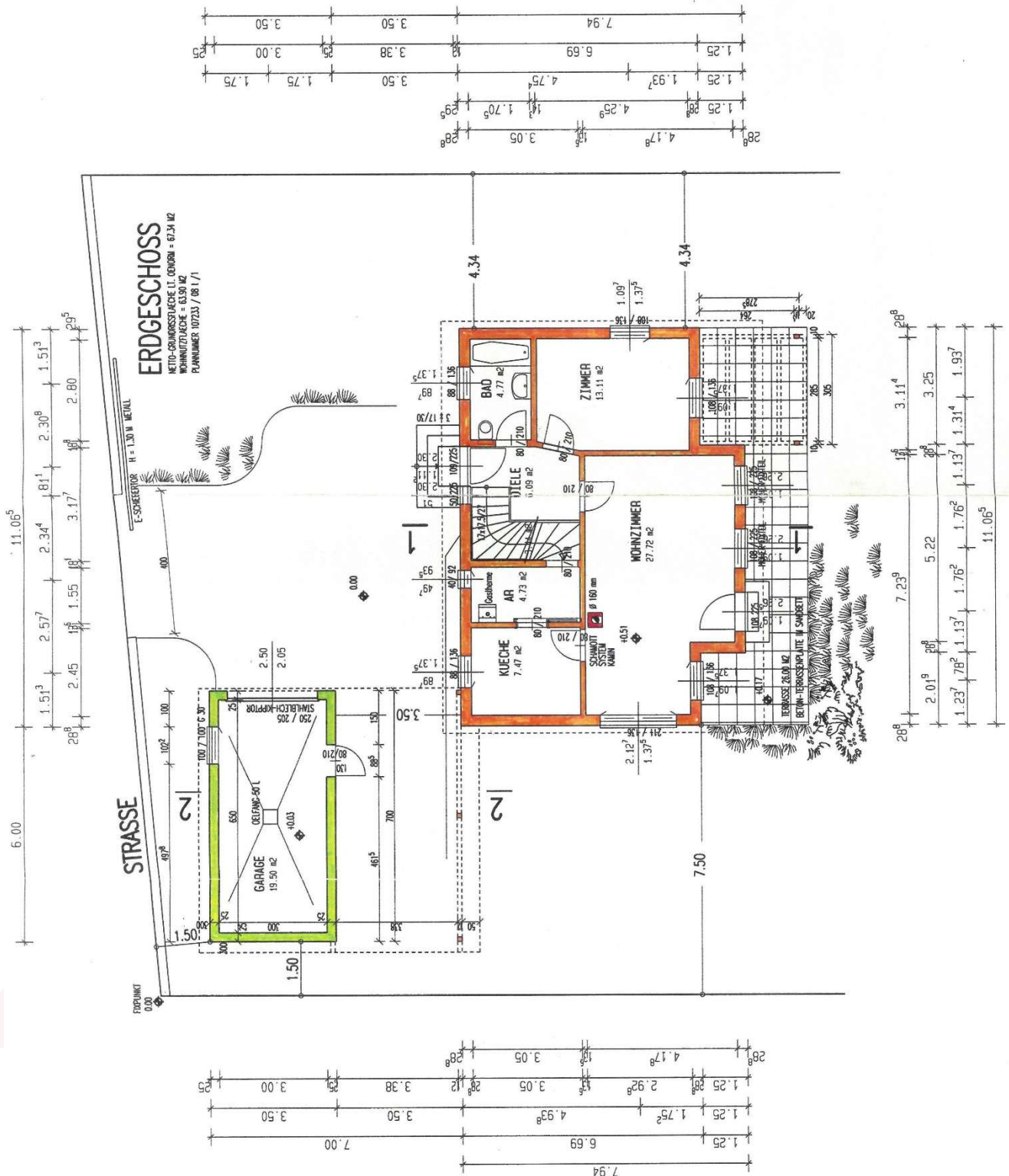
W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig





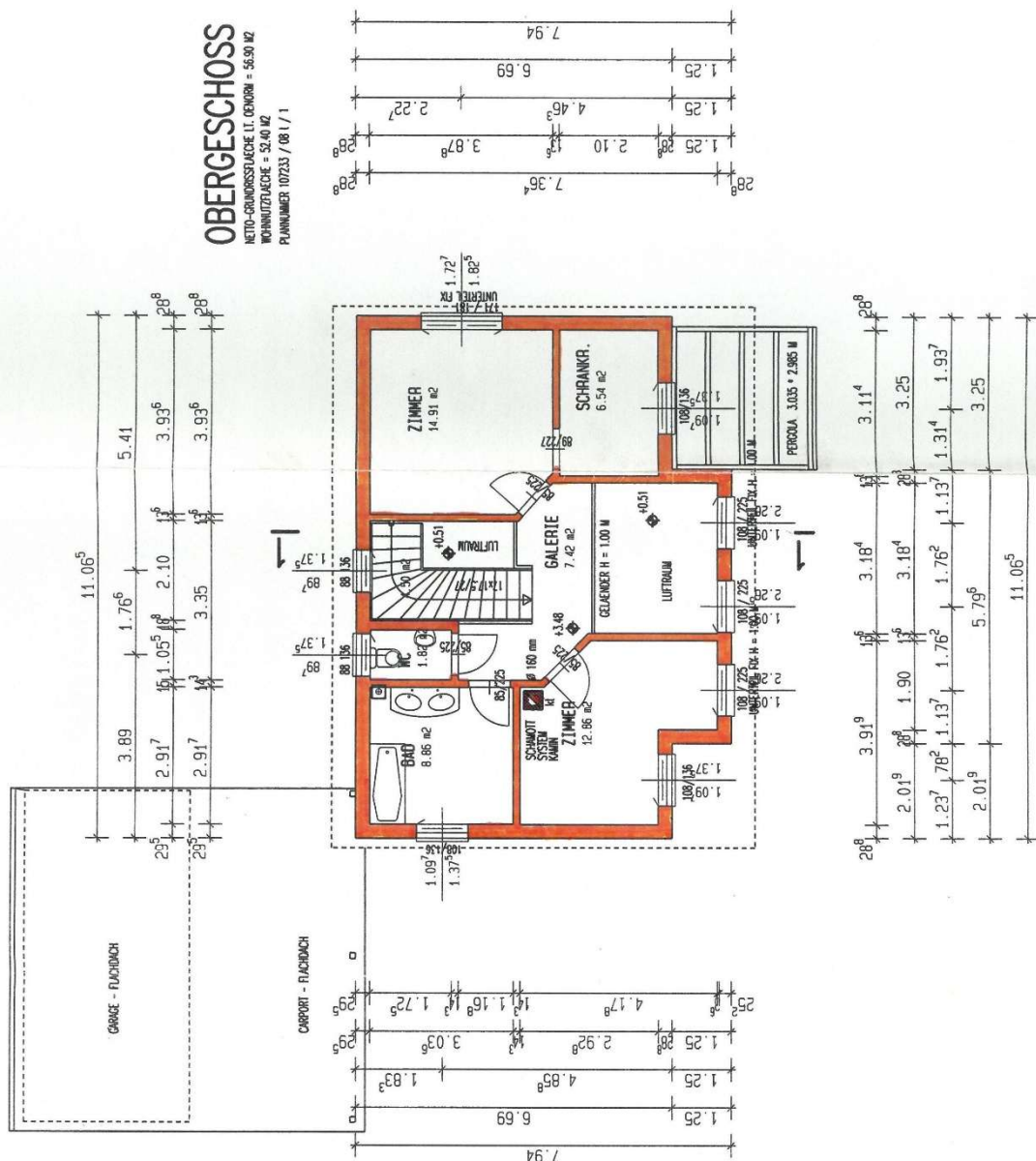
Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien

Andrea Gamnig

OBERGESCHOSS

NETTO-GRUNDSTÜCKE II, GROUND - 56.90 M²
Wohnnutzfläche = 52.40 M²
PLANNUMMER 107233 / 081 / 1



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: _____