

FAMILIENFREUNDLICH & NACHHALTIG – GRIFFNER HOLZHAUS IN TRAUMHAFTER LAGE IN EBENTHAL

Objekt: PQ-100 | Fritz Müller Weg 3 | 9065 Ebenthal
|



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-100
Stellplätze	2 Carports
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Unterkellert	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Kamin	Ja
Gäste WC	Ja
Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	191 m ²
Grundstücks- größe	1.174 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl Balkone	1
PLZ	9065
Ort	Ebenthal
Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungs- art	Kauf
Verfügbar ab	nach Absprache
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
HWB	85 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	C
fGEE	1,16
Klasse fGEE	C

Beschreibung

In absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse erwartet Sie dieses charmante Griffner Holzhaus aus dem Jahr 2000 – ein Zuhause, das ökologisches Bauen, durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort harmonisch vereint. Auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück gelegen, bietet das Haus viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen – ideal für Familien oder alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man das angenehme Raumklima, das die hochwertige Holzbauweise mit sich bringt. Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich, der mit großen Fensterflächen viel Licht und einen wunderbaren Blick ins Grüne bietet. Der gemütliche Kamin sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Ein separates Büro schafft Raum für konzentriertes Arbeiten im Home-Office oder kann flexibel als Gästezimmer genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, ein begehrter Kleiderschrank mit viel Stauraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne – perfekt für entspannte Morgen- und Abendroutinen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, Feiern oder kreative Projekte. Der große Kellerraum eignet sich ideal als Partyraum, Fitnessbereich oder Heimkino. Ein separater Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Quantschnig.immo

Im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit einem großen, sonnigen Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein mit Holz verkleideter Aufstellpool sorgt für Erfrischung an heißen Sommertagen, während die Terrasse zum Verweilen, Grillen und Entspannen einlädt. Für die Gartenpflege steht ein eigener Brunnen zur kostensparenden Bewässerung zur Verfügung – ideal für eine nachhaltige Nutzung der Außenfläche. Dank der optimalen Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne – vom Frühstück auf der Terrasse bis zum Sonnenuntergang im Liegestuhl.

Beheizt wird das Haus mittels moderner Erdwärme – effizient, umweltfreundlich und zukunftssicher.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir beraten Sie gerne und freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

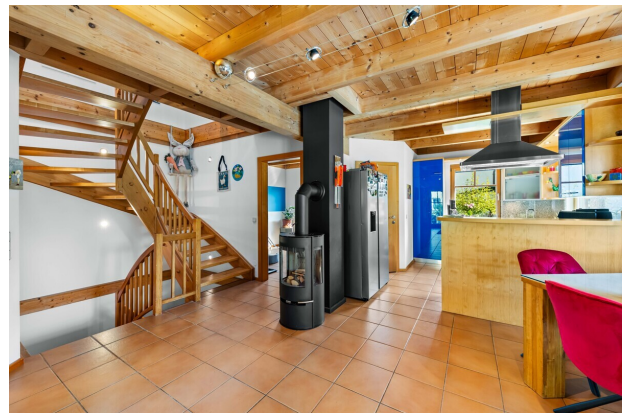
Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Objektfotos



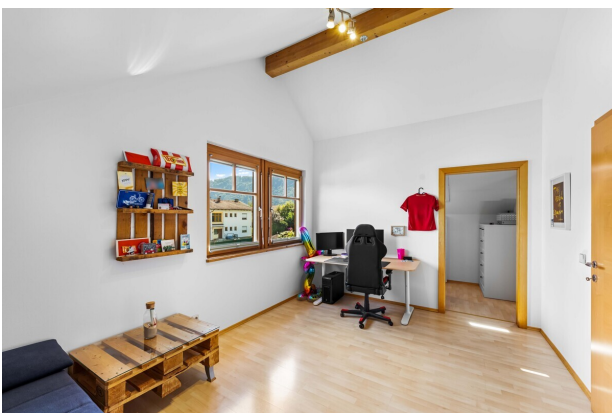
Quantschnig.immo



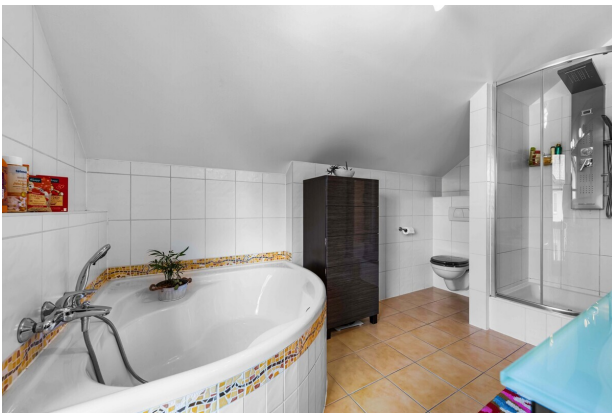


 Quantschnig.immo

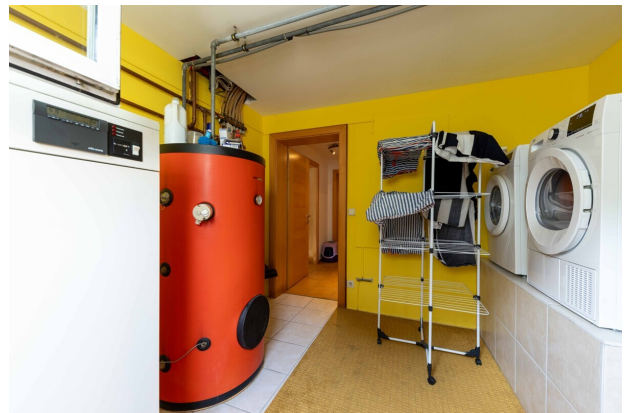




Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Grundriss

Erdgeschoss



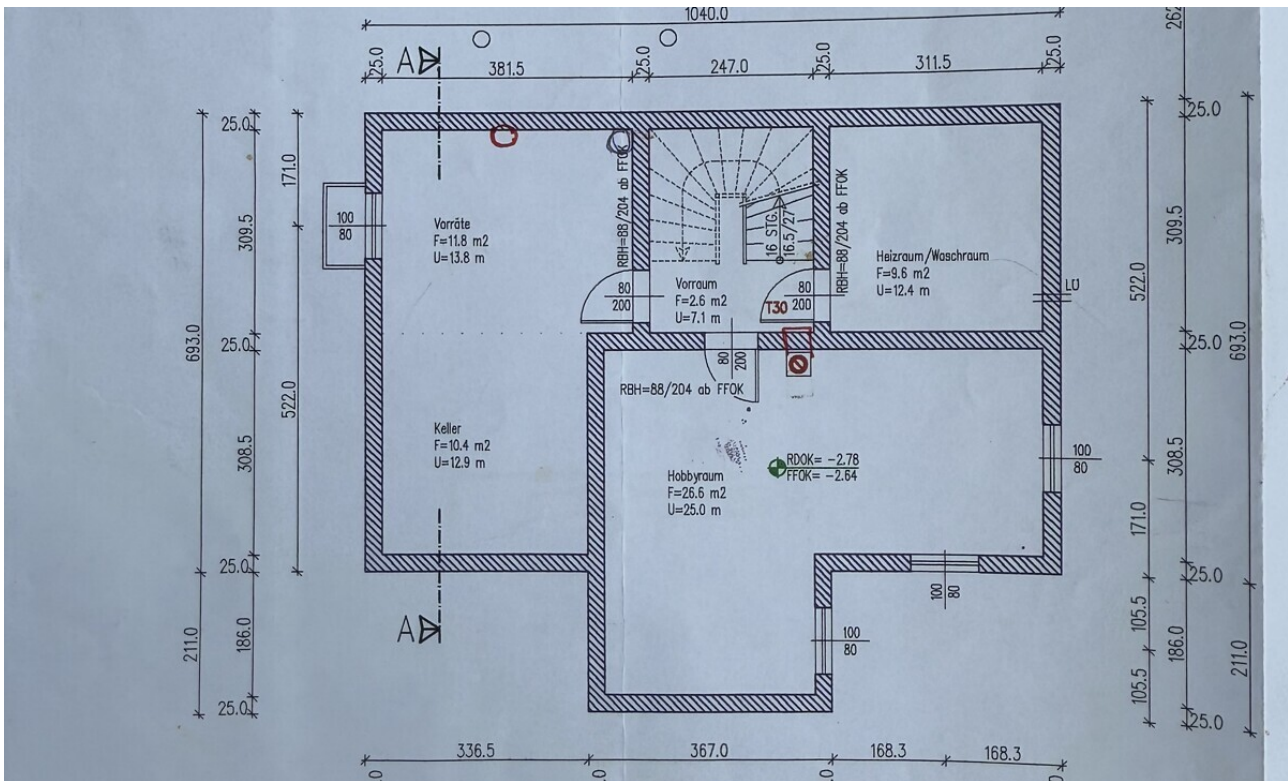
Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller

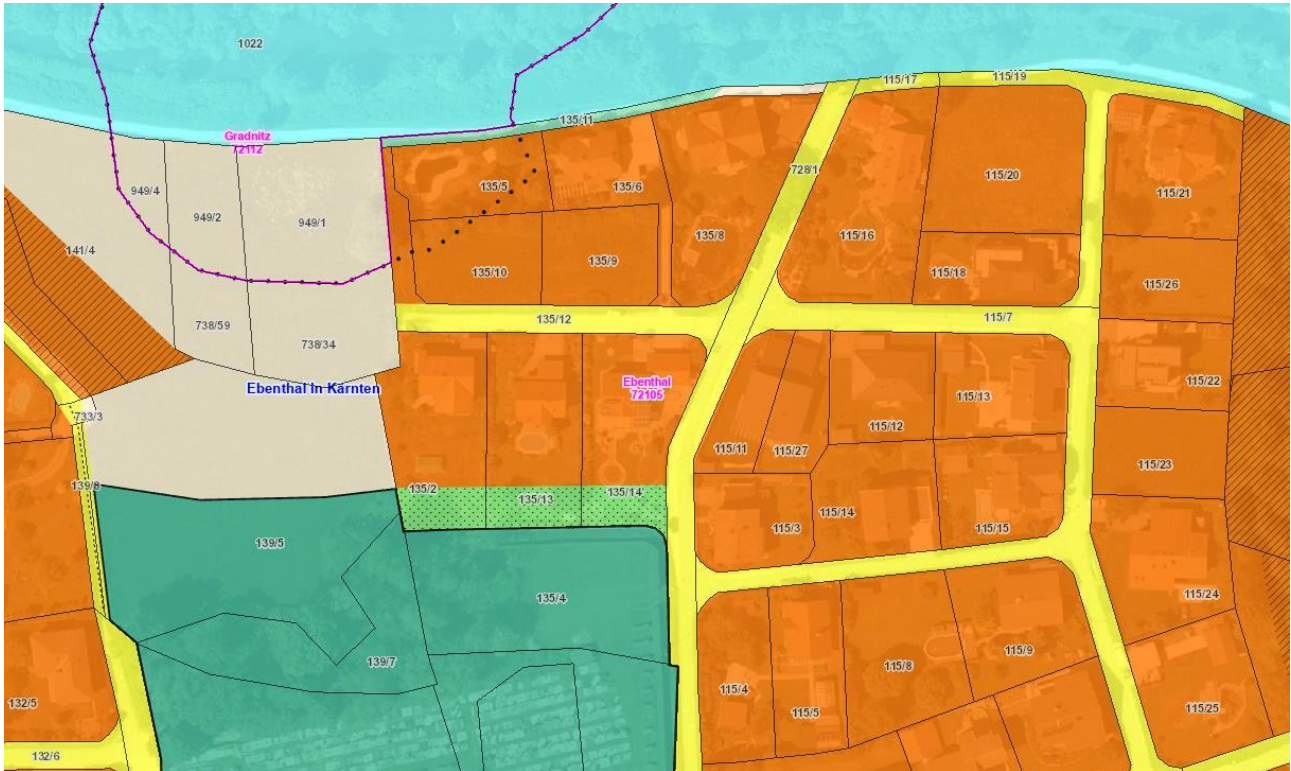


Lageplan

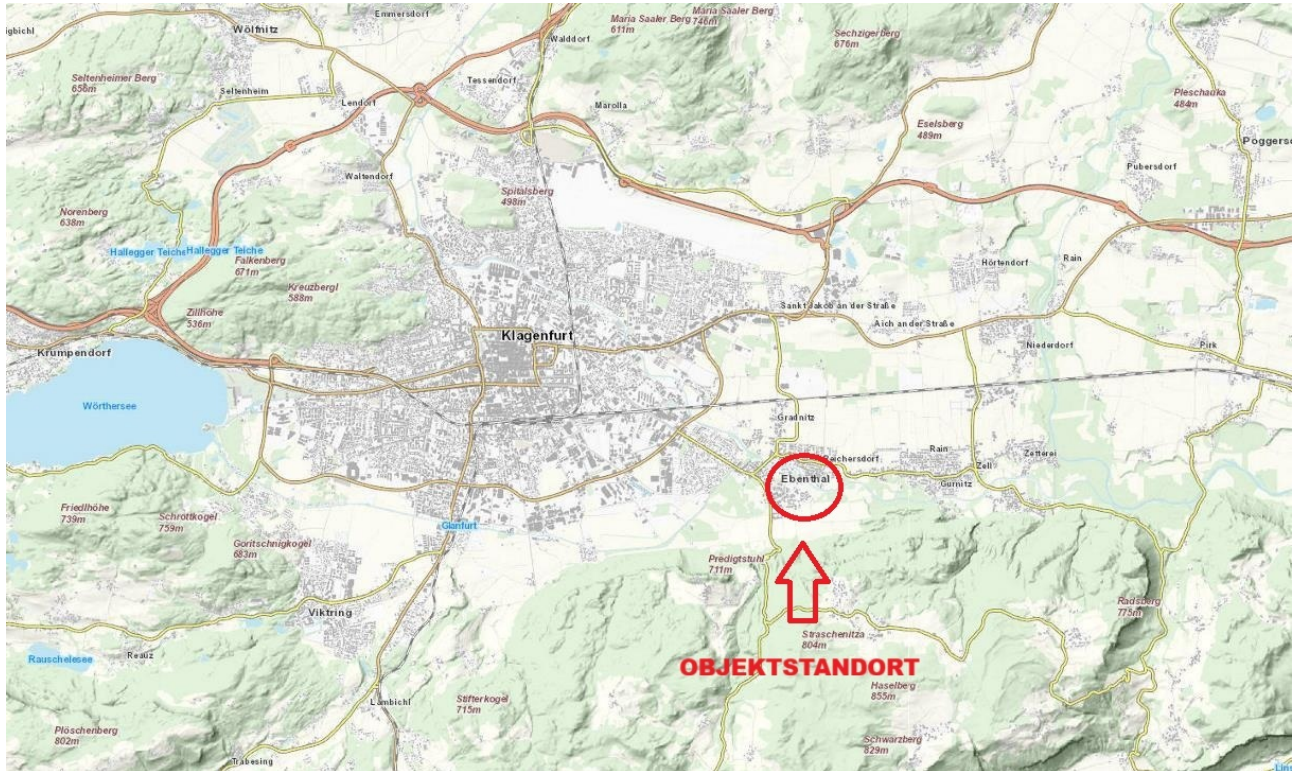
Grundstück



Widmung



Lage



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d