

**Großzügige, neuwertige Villa mit Salzwasserpool auf 1039
m² Grund in Wörthersee Nähe**



Objektnummer: 288

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	317,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

















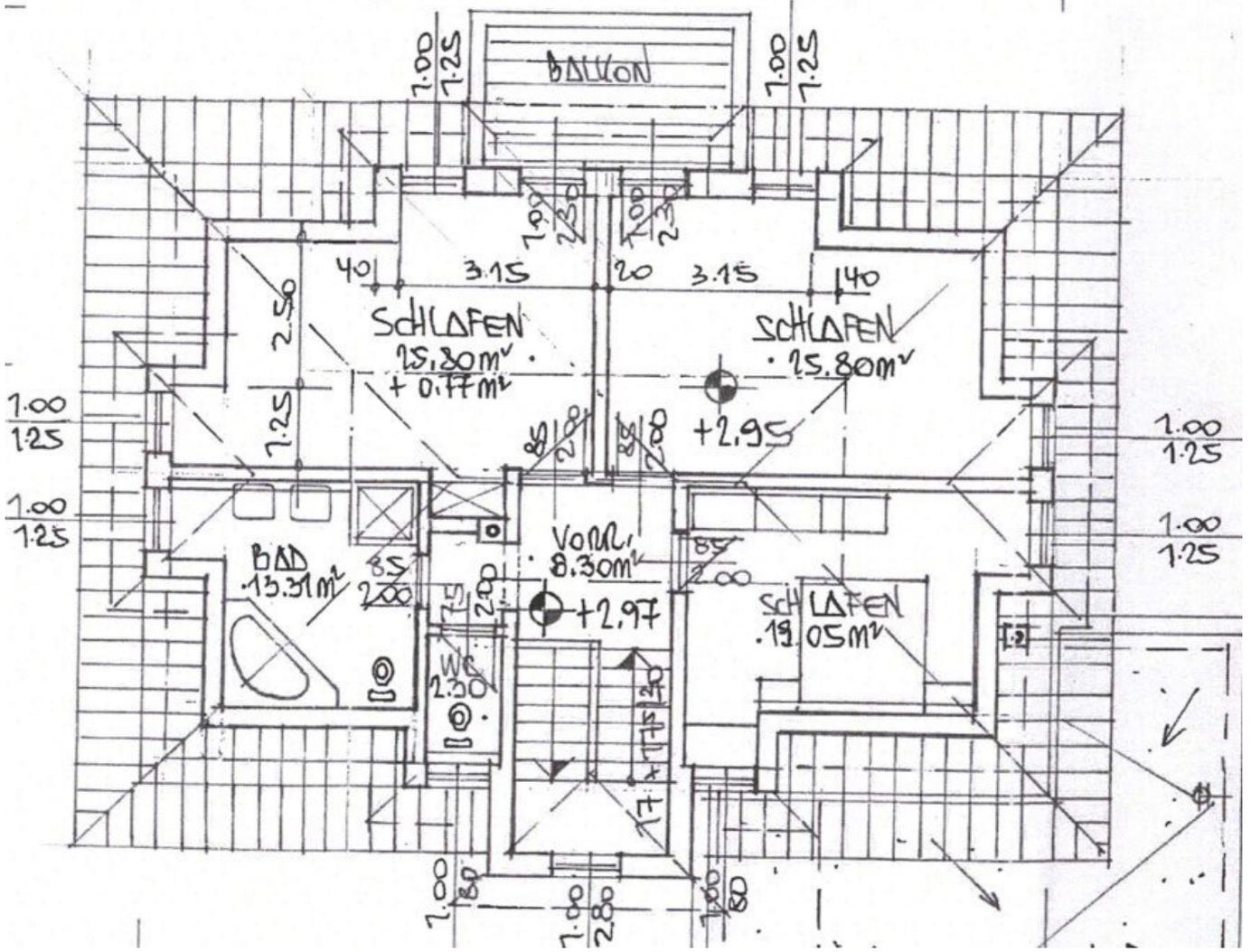






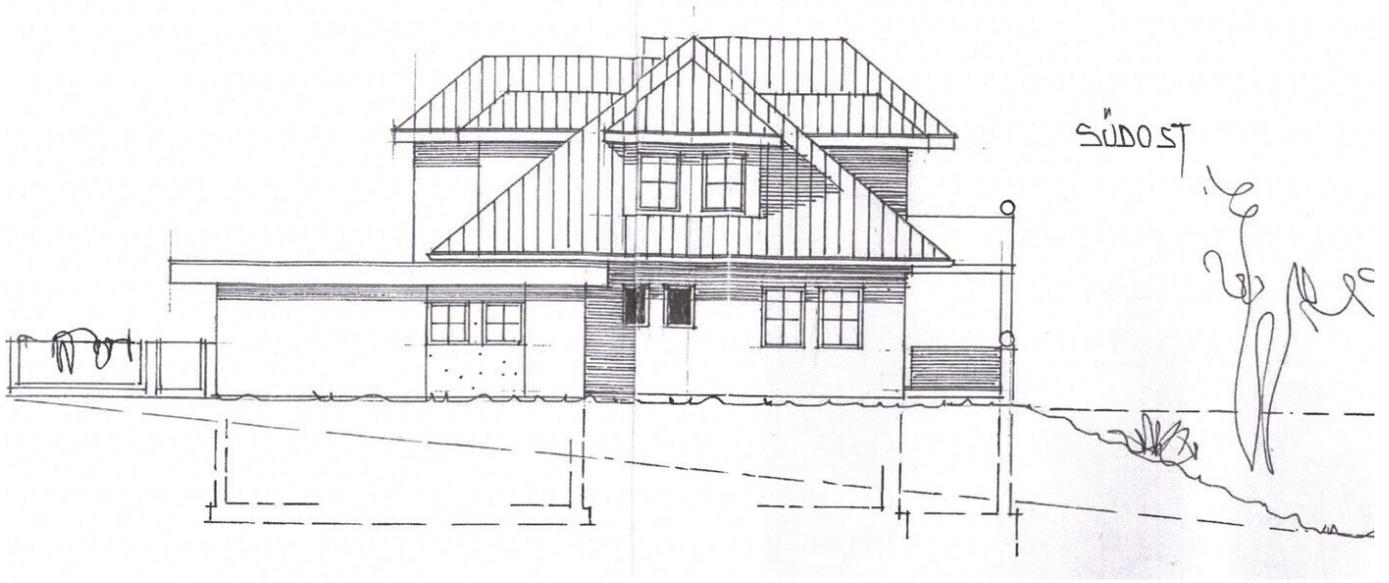












SÜDOST

Objektbeschreibung

Sie sehnen sich nach dem mediterranen Lebensgefühl? Dann werden Sie diese Liegenschaft lieben!

Genießen Sie das *Dolce far niente* am Pool und lassen Sie den Blick in die Ferne schweifen! Entspannung pur!

Diese moderne Villa wurde im Jahr 2012 in Ziegelmassiv-Bauweise mit Bedacht auf Eleganz und Wohlbehagen errichtet und besticht u.a. durch die offene, großzügige Innenraumgestaltung.

Hochwertige Fußböden, zeitlos-moderne Küchen, tolle Bäder ... all das rundet das Bild ab und erzeugt eine stilvolle Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Die Außenanlage mit Salzwasser-Pool, Terrassen, Liegeflächen und großem Pavillon mit Außenküche ist sehr ansprechend gestaltet und lädt zum Genießen und Relaxen ein.

Die **Wohnfläche von ca. 317 m²** erstreckt sich über drei Ebenen und beherbergt auch eine **Gästewohnung mit separatem Eingang.**

Obergeschoss:

- drei großzügige Schlafzimmer jeweils mit Ankleideraum, teilweise mit Balkon
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- separates WC
- Vorraum

Erdgeschoss:

- ca. 62 m² großes Wohn-Esszimmer mit gemauertem Kaminofen

und offener, exquisiter Küche

- Büro
- Speisekammer
- Abstellraum
- WC
- großzügiger Eingangsbereich / Vorraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage

Gartenebene:

Gästewohnung mit

- ca. 46 m² großem Wohn-Esszimmer mit moderner, maßgefertigter Küche
- Wintergarten mit Zugang zum Außenbereich
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Vorraum

weitere Räume in der Gartenebene:

- Fitnessraum mit Anschlüssen für ein Whirlpool

- Abstellraum (für Saunaraum vorbereitet)
- Heizraum
- Pelletsraum

Die **Bodenbeläge** im gesamten Haus sind **zeitlos elegant** (Parkett, Granit und Fliesen), die Fenster sind mit Rollläden und Fliegengittern ausgestattet. Die Vorbereitung für eine zentrale Staubsaugeranlage ist vorhanden.

Die **Außenanlage** auf dem Grundstück mit 1039 m² ist modern gestaltet und lässt keine Wünsche offen:

- Salzwasser-Pool mit einer Größe von 10 m x 5 m
- Technikraum für Pool (Wärmepumpen-Anschluss ist vorbereitet)
- Terrasse, weitläufige Liegebereiche
- Wintergarten
- Pavillon mit Grillplatz und Vorbereitung für Außenküche
- Abstellraum
- Teichanlage mit Bach
- hochwertige Granitplatten im Pool-/Terrassenbereich
- gepflegte Rasenfläche

Parken:

Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus.

Des weitern gibt es noch 4 Außenabstellplätze am Grundstück.

Sicherheit:

Die Vorbereitung für eine Alarmanlage ist gegeben.

Energieversorgung:

Das Haus wird mittels einer Pelletsheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

Ein Kachelofen im Wohnbereich ist ebenfalls vorhanden.

Für eine PV-Anlage am Garagendach sind alle Vorbereitungen gegeben.

Möbliering:

Küchen und Bäder verbleiben im Haus und sind im Kaufpreis inkludiert, restliches Inventar nach Absprache.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Gemeindeabgaben: ca. € 190,- mtl.

Haushaltsstrom: nach Verbrauch

Gesamte Kaufkosten mit Nebenkosten:

Kaufpreis: € 1.380.000,-

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

Bezugstermin - Hausübernahme:

nach Absprache

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Web: www.ja.or.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.