

**Gemütliches Haus mit Seeblick in Traumlage am
Keutschacher See, auch zwei getrennte Wohnbereiche
möglich!**



Objektnummer: 309
Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9074 Keutschach am See
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	66,00 m ²
Kaufpreis:	448.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Vranko

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 699 81992204

















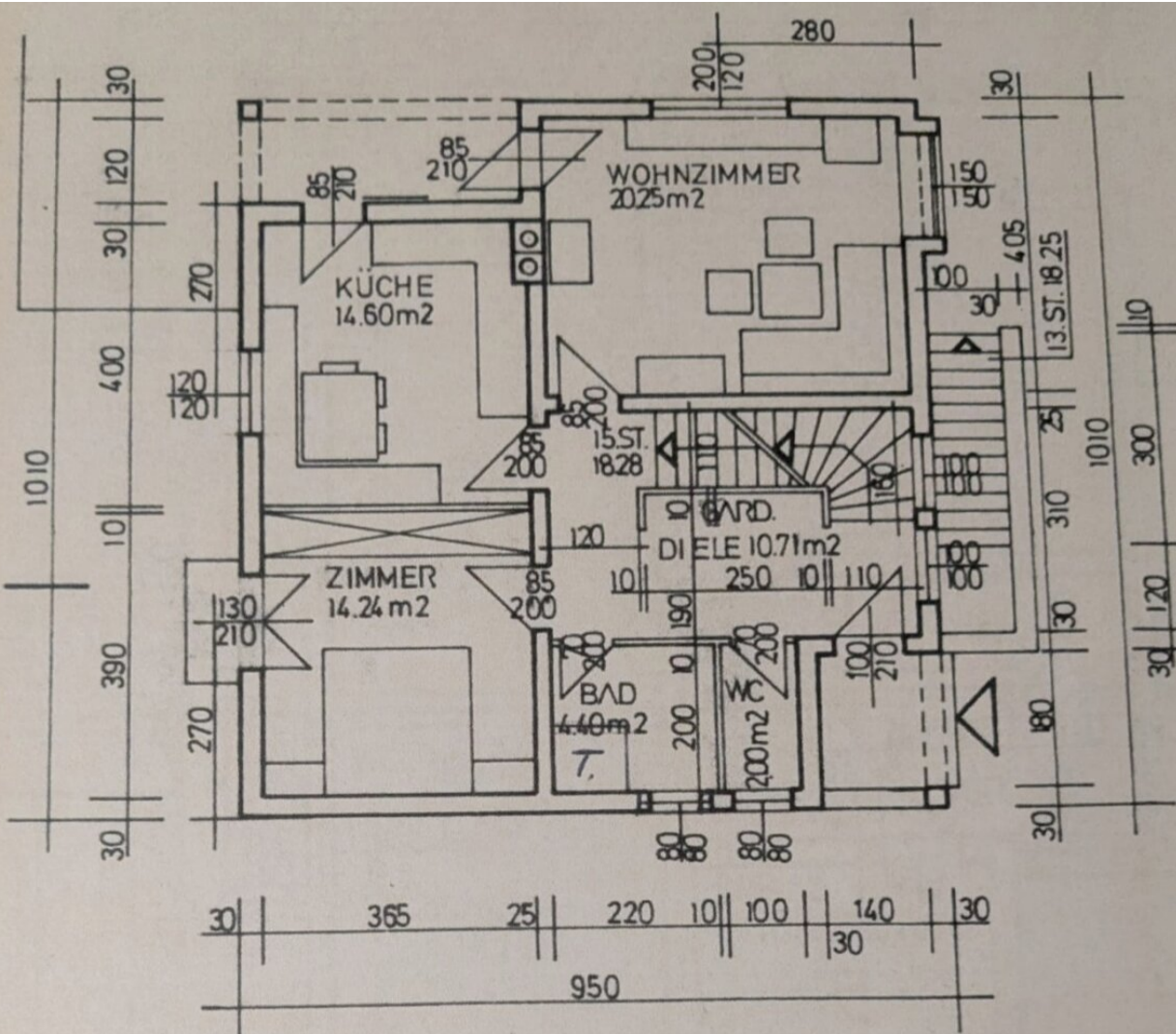




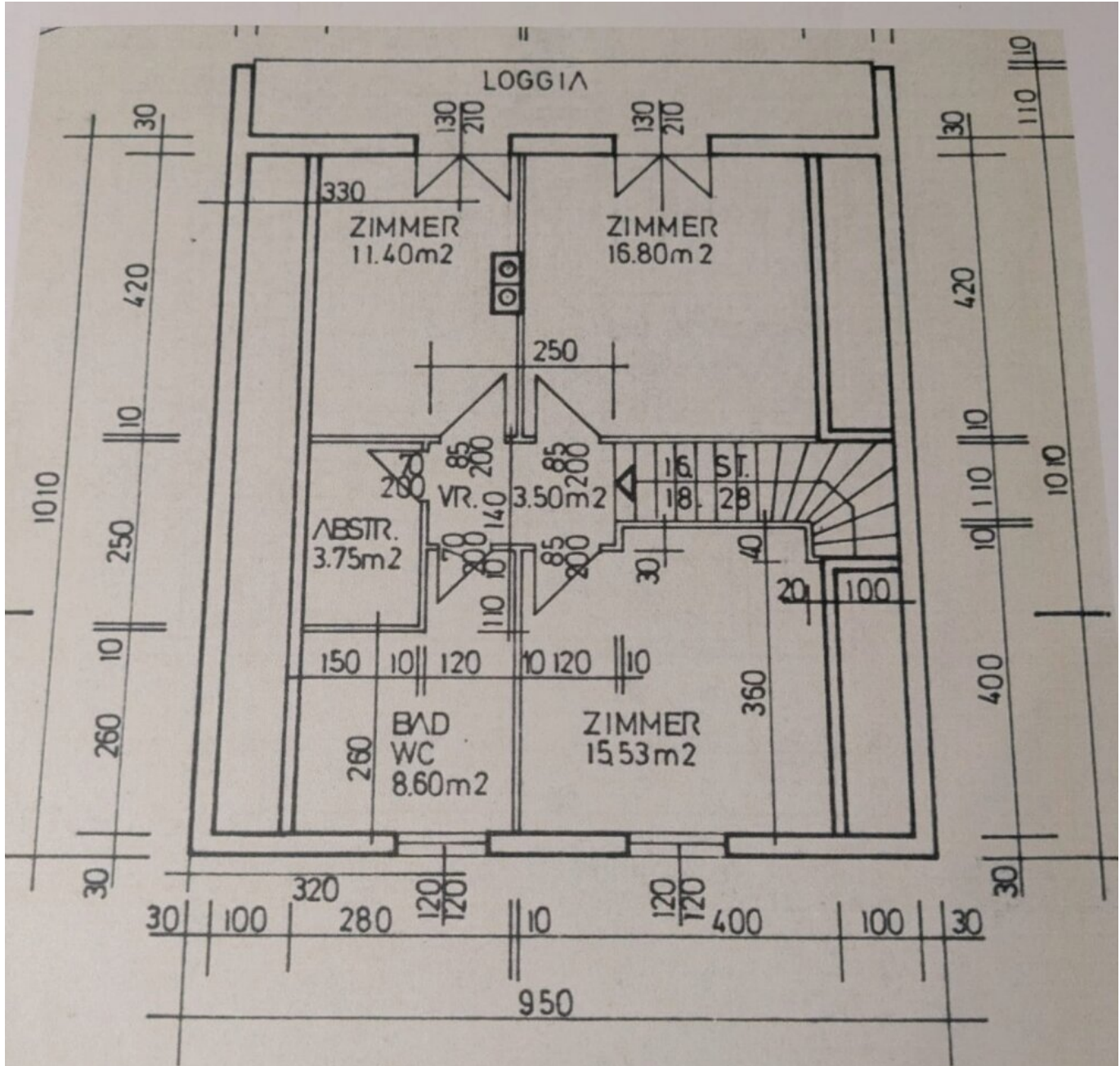




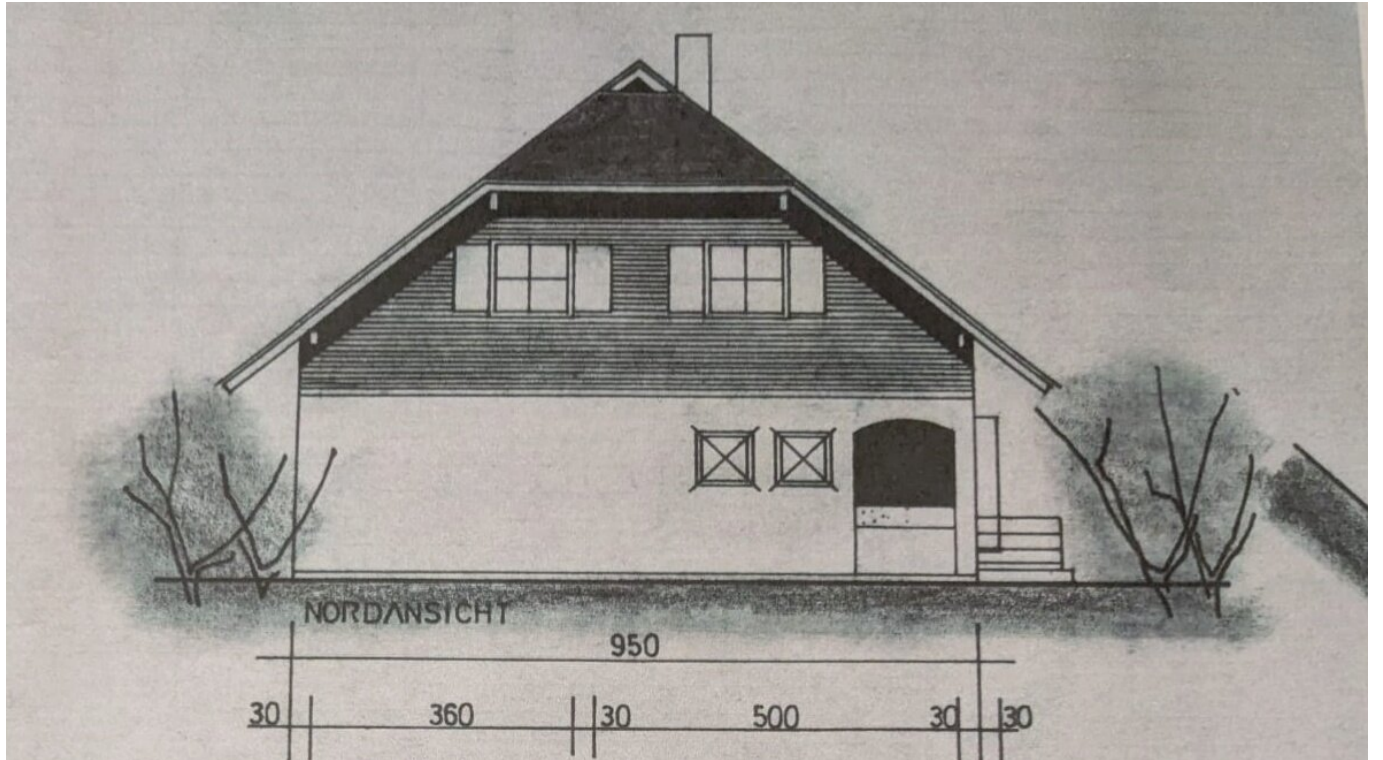




ERDGESCHOSS : WOHNFLÄCHE 66.20 m²
 VERBAUTE FLÄCHE 95.95 m²



DACHGESCHOSS : WOHNFLÄCHE 59.58m²



Objektbeschreibung

Für Ihr neues Zuhause in Kärnten wünschen Sie sich eine sonnige Lage mit Seeblick in unmittelbarer Nähe zum Badestrand? Dieser Wunschtraum ist hier Wirklichkeit geworden!

Das **ganzjährig sonnige Haus** liegt nur einen Steinwurf vom Keutschacher See entfernt und bietet Platz für Sie und Ihre Lieben. Umgeben von Wiesen und Wäldern ist dieses Plätzchen wahrlich idyllisch!

Es wurde im Jahr 1989 in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet und hat einen sehr ansprechenden Grundriss. Die momentane Raumaufteilung **ermöglicht auch zwei getrennte Wohneinheiten**.

Das Dachgeschoss im Nebengebäude über der Garage könnte ebenfalls zu einem Wohnraum oder einer Garconniere ausgebaut werden. Der Garten rund ums Haus lädt zum Genießen und Spielen ein und liegt eingebettet in die umliegende Natur.

Im Detail teilen sich die ca. 126 m² Wohnfläche wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Windfang mit Aufgang in das Obergeschoss
- geräumiger Vorraum
- helle Wohnküche mit Sparherd und Zugang auf den überdachten, südseitigen Balkon mit wunderschönem Seeblick
- großes Wohnzimmer mit Kachelofen, ebenfalls mit Zugang auf den Balkon

- ostseitiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC

Obergeschoss:

- zwei geräumige Zimmer
- Wohnküche mit Zugang auf den südseitigen Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Abstellraum
- Vorraum

Das Haus ist **komplett unterkellert**. Aufgrund der leichten Hanglage ist der Keller sehr hell und freundlich. Hier findet sich die Ölheizung samt Öllageraum, ein Wirtschaftsraum mit WC und zwei weitere Räume. Ein großes Plus ist der **direkte Gartenzugang in das Kellergeschoss**.

Grundstück / Garten:

Das terrassierte, nach Süden abfallende Grundstück umfasst **1413 m²** und ist zur Gänze als **Bauland - Dorfgebiet** gewidmet. Das Wohnhaus ist rundum von Gartenflächen umgeben - die ausreichend Platz zum Genießen, Spielen und Gärtnern bieten. Im Osten wurde eine **gepflasterte Terrasse** gestaltet - hier lässt es sich entspannt frühstücken, Vogelkonzert inklusive.

An der westlichen Grundstücksgrenze liegt ein **großes Nebengebäude mit Garage** - der

Rohdachboden bietet sich ideal an, um noch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen öffentlichen Gemeindeweg.

Heizung:

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt - die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.

Betriebskosten:

Wasser / Kanal / Müll: ca. 60 € mtl.

Strom: je nach Verbrauch

Kaufpreis: € 448.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - kann derzeit lt. staatlicher Sonderregelung entfallen (ist individuell zu prüfen)

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

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

Hausübernahme:

ab sofort möglich

Finanzierung:

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

Verkaufsabwicklung:

Treuhandische Abwicklung / Kaufvertragserstellung 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:

Andrea Vranko, Ja-Wohnen

Email: buero2@ja.or.at

Tel. 0699 8199 2204

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.