

**Wunderschönes Haus in mediterranem Stil mit ca. 200 m²
Wohnfläche und ca. 2.200 m² Grund, Tainach / Nähe
Klopeiner See**



Objektnummer: 311
Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9121 Tainach
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	100,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788













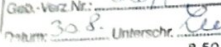


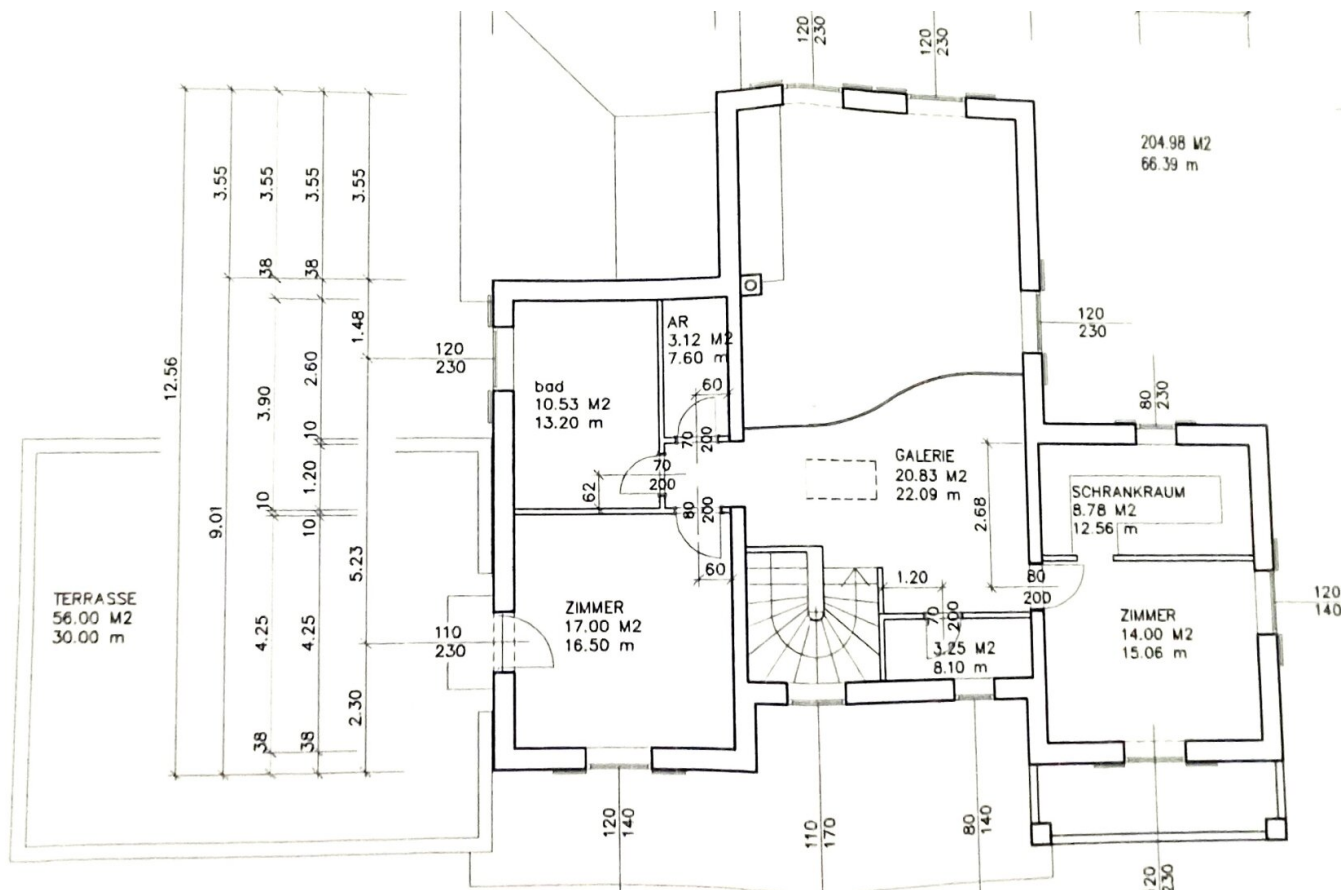






Gez.-Verz. Nr.: 308. Unterschr. [Signature]







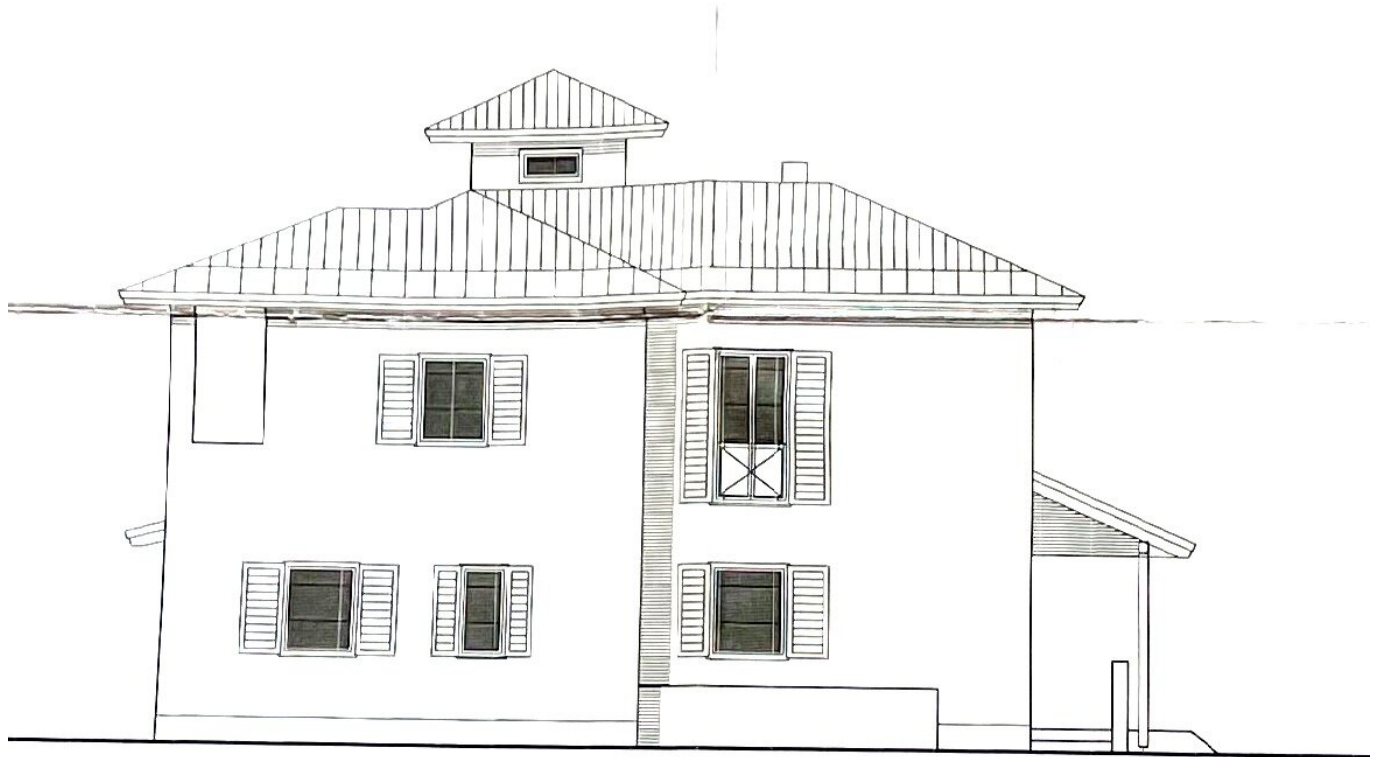
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



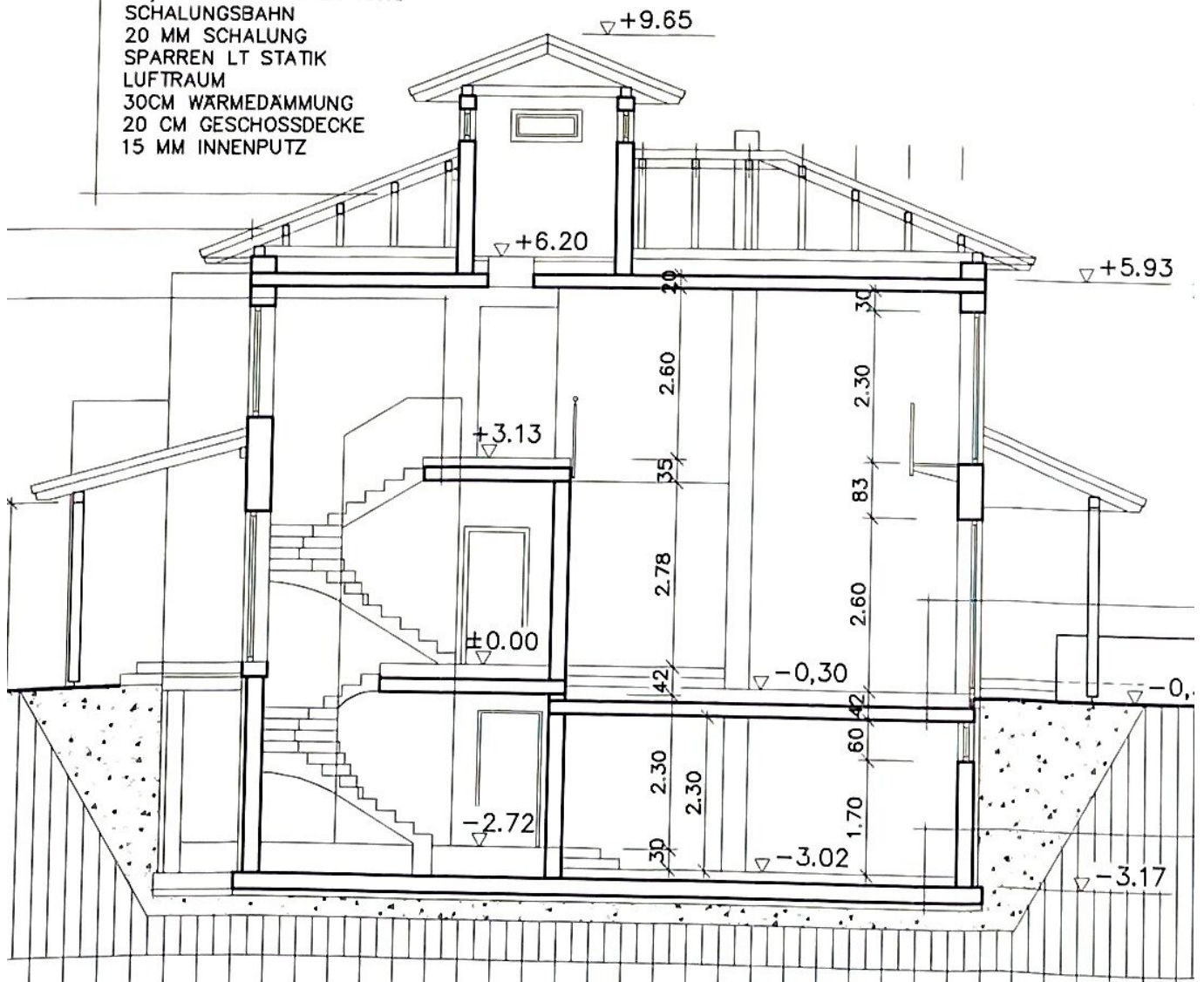
ANSICHT WEST



11

ANSICHT NORD

15 MM INNENPUTZ



Objektbeschreibung

Genießen Sie dieses stilvolle Wohnerlebnis im südlichsten Bundesland Österreichs! Es lädt ein, den Stress der Welt hinter sich zu lassen, zur Ruhe zu kommen und wieder neue Energie zu tanken.

Diese mediterrane Villa wurde im Jahr 2012 in Ziegelmassiv-Bauweise mit Bedacht auf Stil und Eleganz errichtet und besticht durch Wohlfühlatmosphäre soweit das Auge reicht. Die Ausstattung ist sehr schön und gediegen, die Bodenbeläge im gesamten Haus sind zeitlos in Granit bzw. Parkett gehalten, alle Fenster sind mit außenliegender Beschattung ausgestattet.

Die ca. 200 m² große Wohnfläche erstreckt sich auf 2,5 Wohnebenen wie folgt:

Erdgeschoss:

- geräumiger Eingangsbereich
- wunderschönes, helles, westseitiges Wohnzimmer mit modernem Kaminofen
- süd-ostseitiges Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Gäste-WC
- wunderschöne, überdachte Terrasse Richtung Süd-West

Obergeschoss:

- große, lichtdurchflutete Galerie
- zwei helle, einladende Schlafzimmer

- Badezimmer
- Extra-WC
- große, südseitige Dachterrasse mit ca. 60 m²

Dachgeschoss:

- kleines Atelier / Büro
- Dachboden

Kellergeschoss: hier finden sich u.a.

- ein Gästezimmer
- eine Bar
- ein Energie- und Heizraum und
- ein Holz-Lagerraum.

Außenanlage und Garten:

Der Eingangsbereich mit Vorplatz ist wunderschön und einladend mit Torbogen gestaltet und, genau wie alle Wege rund um die Villa, mit hochwertigen Sandstein- und Natursteinplatten ausgelegt.

Der Garten ist weitläufig, sehr gepflegt und bietet Raum sich zu entfalten und die Seele baumeln zu lassen. Viele verschiedene Bäume und Sträucher schaffen eine Naturoase zum Wohlfühlen. Eine Sträucherhecke rund um den Garten bietet einen optimalen Sichtschutz.

Über eine zusätzliche Außenstiege gelangt man in das Kellergeschoss.

Die Doppelgarage mit elektrischem Tor verfügt über einen direkten, diskreten Zugang ins Haus
- so können Einkäufe direkt in die Küche gebracht werden.

Es gibt noch 4 weitere Autoabstellplätze am Grundstück.

Zusätzliches Grundstück:

Es besteht auch die Möglichkeit, eine angrenzende Grundstücksfläche mit ca. 1.000 m² um € 140.000,- zusätzlich zu erwerben. Auch diese Fläche ist von einer Sichtschutz-Hecke umgeben, hier stehen zwei befestigte Parkplätze zur Verfügung.

Energieversorgung:

Die Wohnräume werden mittels Erdwärme über eine Fußbodenheizung beheizt. Im Wohnzimmer ist ein hochwertiger, moderner Kaminofen mit Sichtfenster und Granitabdeckung.

Für die Stromversorgung steht eine Photovoltaikanlage mit 6 kWp inkl. Speicher zur Verfügung.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser: ca. € 53,- mtl.

Stromkosten (inkl. Heizung und Warmwasser): ca. € 70,- mtl.

Der gesamte Strom-Jahresverbrauch liegt derzeit bei ca. 6.600 kWh.

Gesamte Kaufkosten mit Nebenkosten:

Kaufpreis: auf Anfrage

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

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

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

Bezugstermin - Hausübernahme:

spätestens im April 2027, nach Absprache auch früher

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

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.