

Ruhiges Wohnen mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit zwei Wohneinheiten und sonnigem Garten in Maria Saal



Titelbild

Objektnummer: 3754/977

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	199,39 €
Heizkosten:	90,28 €
USt.:	38,00 €
Provisionsangabe:	

12.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Hoffmann

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt









Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit zwei Wohneinheiten und sonnigem Garten in Maria Saal

Inmitten einer ruhigen, angenehmen Wohngegend von Maria Saal erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit viel Platz, zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und einem liebevoll angelegten Garten. Die attraktive Lage zwischen Klagenfurt und St. Veit verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Das ca. 1986 errichtete Haus befindet sich auf einem rund **732 m² großen Grundstück** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 152 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Besonders hervorzuheben sind die zwei vollständig nutzbaren Wohneinheiten, die sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung ideale Voraussetzungen schaffen.

Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Küche, ein eigenes Badezimmer sowie einen eigenen Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität. Insgesamt stehen **sieben Zimmer** zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Das Obergeschoss eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung – perfekt für Gäste, Home-Office oder zur Vermietung.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist **teilweise möbliert**. Helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltung machen dieses Haus besonders attraktiv. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet, beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung. Zusätzlich stehen ein Keller sowie eine Garage mit elektrischem Rollltor zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der **schöne Garten mit Bäumen und Sträuchern**, der Ruhe, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung bietet. Ob gemütliche Stunden im Freien, Gartenprojekte oder Platz für Familie und Freizeit – hier genießen Sie ein entspanntes Wohngefühl in sonniger Südwest-Ausrichtung.

Die **ruhige Umgebung** unterstreicht den besonderen Wohnkomfort dieser Immobilie und macht sie zu einem idealen Rückzugsort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer guten Infrastruktur genießen möchten.

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** erreichen Sie sowohl Klagenfurt, den wunderschönen Wörthersee und St. Veit in ca. in 12-15 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen sowie zahlreiche Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich

vom besonderen Potenzial dieser charmanten Liegenschaft.

Auf Anfrage erhalten Sie weitere Fotos dieser Immobilie.

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap