


KH2203

GROSSZÜGIGE STILVILLA IN LENDORF!



Lendorf

Hier zählt vor allem die Lage – in Lendorf, in einer super sonnigen Lage, liegt dieses ca. 1.638m² große Grundstück, bebaut mit einer klassischen Villa, mit ca. 250m² Wohnnutzfläche, bestehend aus einem historischen, kernsanierten Altbau und einem Zubau aus dem Jahre 1996.

Im Erdgeschoß findet sich neben dem großzügigen Wohnbereich im westseitigen Zubau eine kleine funktionelle Küche, sowie ein weiteres Esszimmer und ein Wohnzimmer. Zusätzlich wurden nordseitig zwei Räume als Erholungs- bzw. Fitnessraum genutzt. Ebenfalls im Erdgeschoß des Altbaus befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC.

Im Obergeschoß können auf der Nordseite zwei Zimmer als eine Einheit genutzt werden. Ostseitig befindet sich ein Schlafzimmer/Kinderzimmer mit Loggia. An der Südostseite liegt ein weiteres Schlafzimmer mit kleinem Badezimmer und Nebenraum.

Der Zubau 1996 wurde unterkellert und bietet Platz für einen besonderen Hobbyraum. Dieser ist schalldämmend und mit ei-

ner Entlüftungsanlage mit bis zu 40-fachem Luftwechsel pro Stunde ausgestattet. Daneben befindet sich ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Bad und WC, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Lagerflächen und der Heizungsraum. Das Gebäude wird mit einer zentralen Ölheizung beheizt.

Zusätzlich bietet eine nicht überdachte westseitige Terrasse im Obergeschoß schöne Ausblicke in die Umgebung.

Das Grundstück liegt in der Zone 2 des Klagenfurter Bebauungsplanes, d.h. es kann bei offener zwei- bis dreigeschoßiger Bauweise eine Geschoßflächenzahl von 0,65 errichtet werden. Theoretisch könnte die Bebauung auf der Liegenschaft sogar noch verdichtet werden.

Sämtliche Pläne und Fotos können auf Anfrage sehr gerne umgehend übermittelt werden!

Grundstücksgröße: ca. 1.638 m² gesamt

Fazit: Großartiges für Großartige!

Verkaufspreis € 980.000,00

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten:
 Grunderwerbssteuer 3.5%
 Grundbucheintragung 1.1%
 Vermittlungsprovision 3.0% inkl. 20% MwSt.
 Vertragskosten lt. Anwalts- o. Notariatstarif

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. Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, wir empfehlen im Zweifelsfall einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuziehen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter office@immo-daniel.at zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf www.immo-daniel.at zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at