

Uninähe – Rarität Einfamilienhaus mit Pool



**Schöner großer Garten und viel Freiraum!
Waidmannsdorf – Seenähe und Uninähe**

Diese Immobilie liegt in einer der besten Lagen in Klagenfurt in absoluter Uninähe und besticht durch einen wunderschönen großen parkähnlichen Garten mit eigenem Pool.

Das Haus wurde in den 1930er Jahren erbaut und 1980 bis 1984 ausgebaut und saniert. Ein Es besteht aus einem Keller sowie Erd- und Obergeschoß.

Der Garagenanbau erfolgte 1982 und beinhaltet eine Doppelgarage mit Garagenkipptore. Die Decke zum 1. Obergeschoß ist eine Fertigteildecke. Das 1. Obergeschoß ist giebeloffen und über eine Aussentreppe begehbar.

Das Haus ist im Erdgeschoß mit einem Flur, Badezimmer mit Dusche, einer Küche sowie einem Wohn-Esszimmer ausgestattet. Im Obergeschoß befindet sich ein weiteres Bad mit Badewanne sowie 3 kleinere Schlafzimmer. Für das Obergeschoß bestehen keine Pläne.

Auf der Terrasse ist ein offener Gartenkamin errichtet worden. Die Terrasse ist mit Steinplatten ausgelegt.

Das Haus wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt.

Ein Pool ist im Jahre 1994 errichtet worden. Das Schwimmbecken mit dem ausmaßen von ca. 7.50 x4 Meter ist massiv errichtet worden. Die Fundamentplatte wurde als Stahlbetonplatte errichtet. Die aufgehenden Wände wurden mit ISO-Styroporelementen aufgemauert, armiert und mit Beton ausgegossen. Das Becken wurde mit einer Folie verschweißt und der Beckenrand mit einer Betonplatte abgeschlossen. Der Pool ist komplett überdacht und mit einer Salzanlage (Saltmaster) ausgestattet. Die Folie wurde 2018 erneuert.

Baujahr:	1930/1980
Grund:	1595 m ² , Zone 2 Klagenfurt Waidmannsdorf, GFZ: 0,65 (je nach Bebauung)
Wohn-Nutzfläche:	ca. 116m ² plus ca. 55 m ² Keller
Garage:	ca. 41 m ²
Keller:	ca. 55 m ² : beinhaltet drei niedrige Kelerräume, davon ein Naturkeller, Heizraum und Tankraum sowie Technikraum mit Poolanlage.
Vollwärmeschutz:	1980er Jahre
Dach:	Tonziegel Eindeckung 80er Jahre
Bad OG:	Sanierung und Ausbau 80er Jahre
Heizwärmebedarf:	HWB-ref: 126, fGEE: 1,62
Kaufpreis:	€ 640.000,--



Ansicht Süden



Ansicht Terrasse



Zubau mit offener Garage



Dachboden Garage



Ansicht West



Terrasse mit Kamin



Gartenanlage



Blick auf die Einfahrt



Pool mit Abdeckung



Ansicht Pool



Pool mit Abdeckung

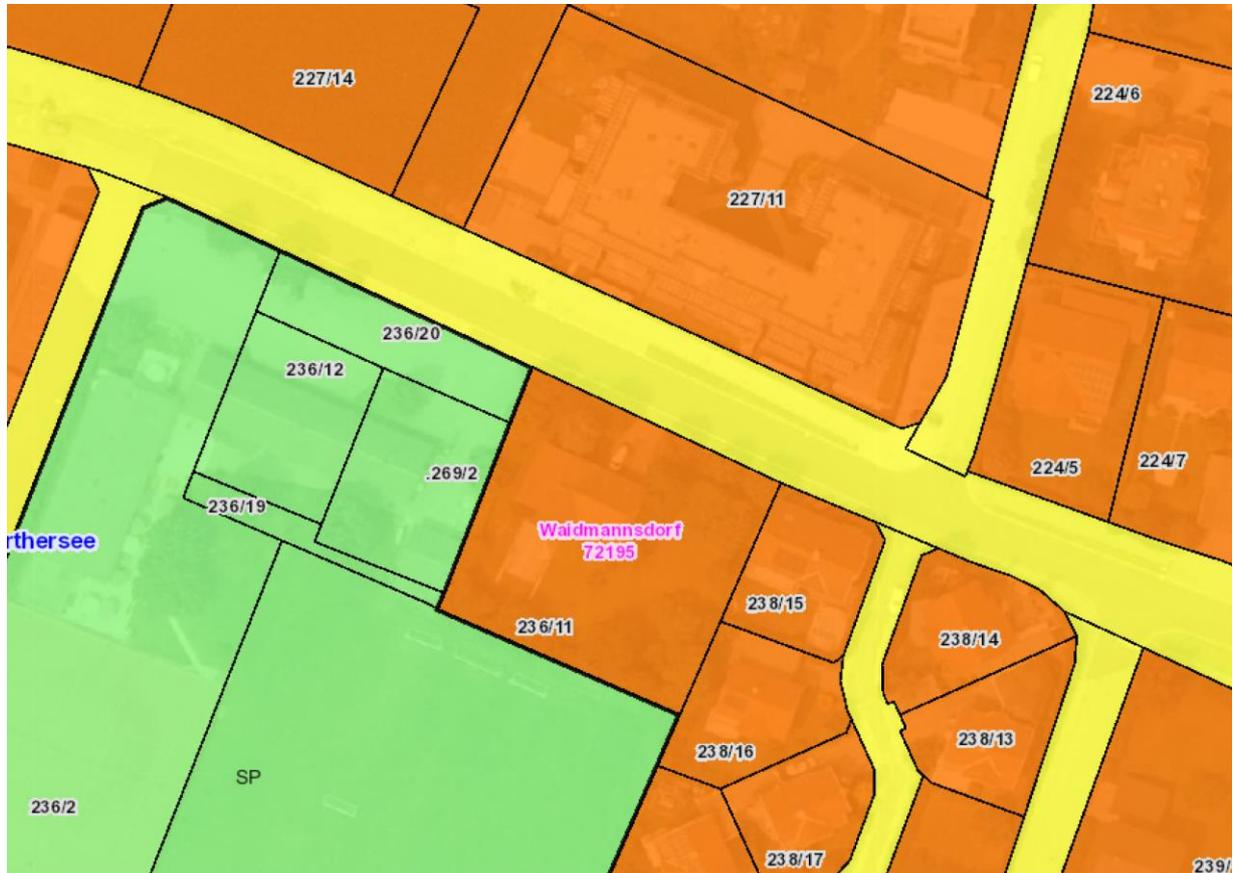


Ansicht Pool

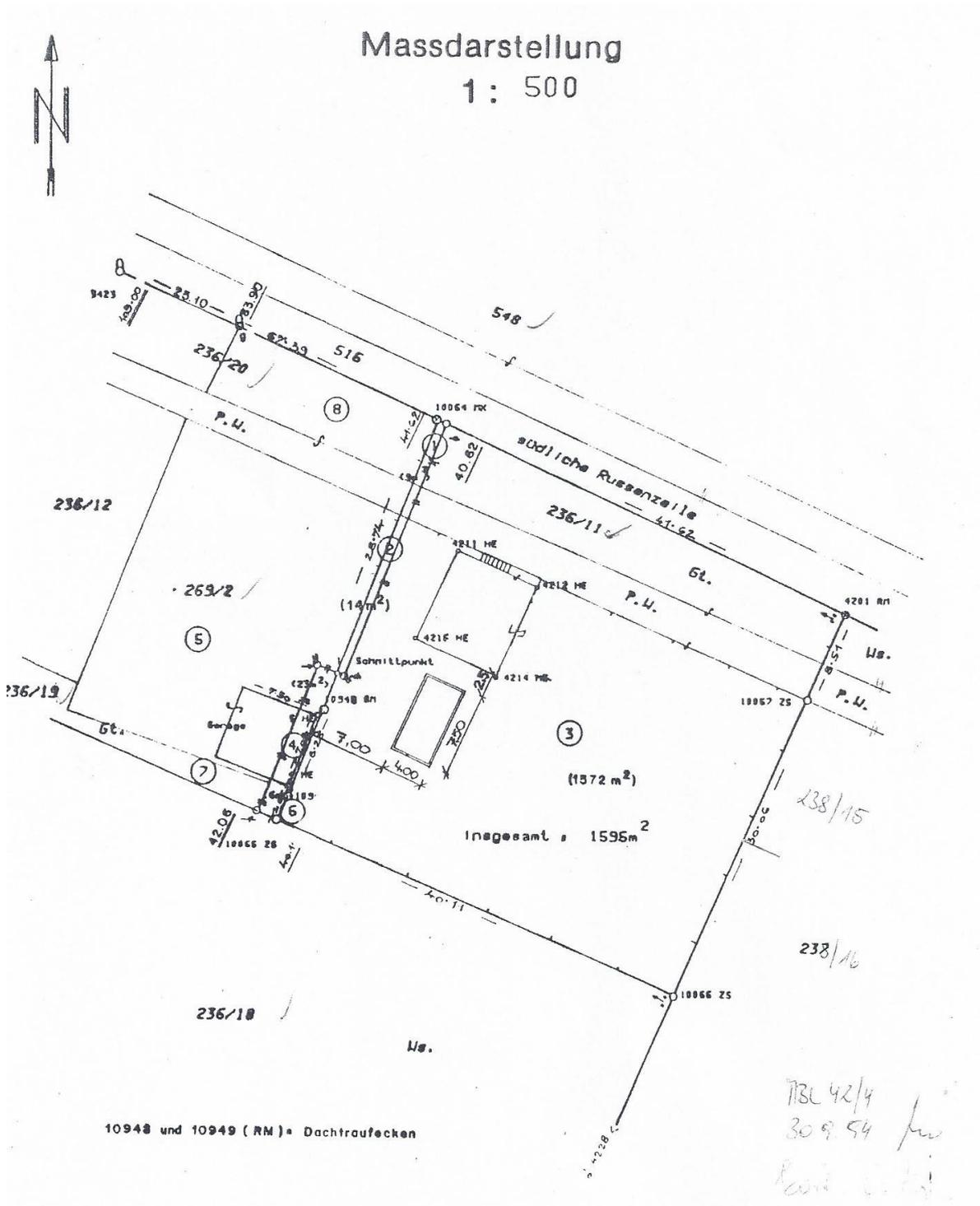
Luftbild



Raumordnung



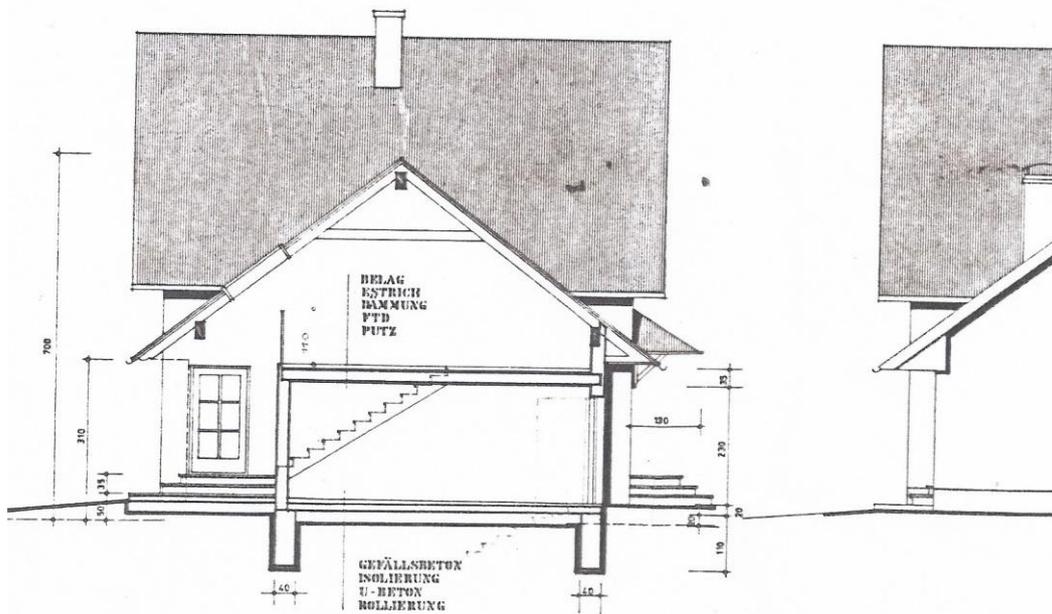
Lageplan



Ansichten



SUED



SCHNITT

OST

Wichtige Information:

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %