

## **Moderne und komfortable Doppelhaushälfte Nähe Kalmusbad**



**Schöne ruhige Freizeitlage in Ebenthal,  
Stadtgebiet KG St. Ruprecht**

Die Doppelhaushälften stehen in einem ruhigen Freizeitgebiet, direkt neben der Sattnitz und nur wenige Minuten vom Kalmusbad entfernt in sonniger Lage.

Die moderne Ausführung der zwei getrennten Wohnbereiche, aufgeteilt in je eine Doppelhaushälfte, besticht durch Grosszügigkeit und klare Strukturen. Hier wurde für jeden Komfort viel Gespür in die Bauplanung investiert.

Jede Hälfte besteht aus eigenem Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Eine schöne Gartenanlage und ein gepflasterter Einfahrts- und Parkbereich stehen zur Verfügung.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine zentrale Erdwärmepumpe und ist sehr kostensparend.

Vom geräumigen Vorraum mit Gästetoilette und Garderobe gelangt man im Erdgeschoss in ein grosses, offenes Wohnzimmer mit Essecke und offener Küche mit separater Speis.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, Balkon und ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie eigene Toilette. Im Keller befindet sich ein geräumiger Hobbyraum, ein Waschraum, diverse Nebenräume und die Heizungsanlage. Eine schöne Südterrasse ladet zum Verweilen ein.

<b>Grund:</b>	781 m <sup>2</sup> ,pro Einheit ca. 390 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	115 m <sup>2</sup> je Haus, zzgl. Keller Keller: ca. 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>PKW-Platz:</b>	2 PKW-Parkplätze am gepflasterten Einfahrtsbereich

#### Beschreibung und Ausstattung:

Baujahr:	ca. 2006/2008
Bauweise:	massiv mit Ton-Hochlochziegel, 9.70 x 16m
Fassade:	mit Wärmeschutz 10 cm
Böden:	schöne Fliesen
Heizung:	Tiefenbohrung Erdwärme mit getrennten Anschlüssen pro Haus
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Holztüren-Vollbau
Netz:	1 Telefonanschluss, 1 Telekabelanschluss
Verfügbarkeit:	frei vereinbar

Energiekennzahlen: Heizwärmebedarf HWB 52

Monatliche Kosten: Müll/Kanal/Grundsteuer: ca. € 56,-- monatlich , pro Einheit  
Wasser ca. € 25,-- mtl. je Einheit  
Strom: monatlich derzeit ca. je € 50,-- pro Einheit monatlich

Wohnbauförderung: Übernahme von ca. € 30.000,-- möglich

**Kaufpreis: € 285.000,--**



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd



Terrassenbereich



Terrassenbereich



gepflegter Garten



Ausblick Karawanken



Ausblick vom Balkon



Essbereich



Wohnbereich



Küche



Bad



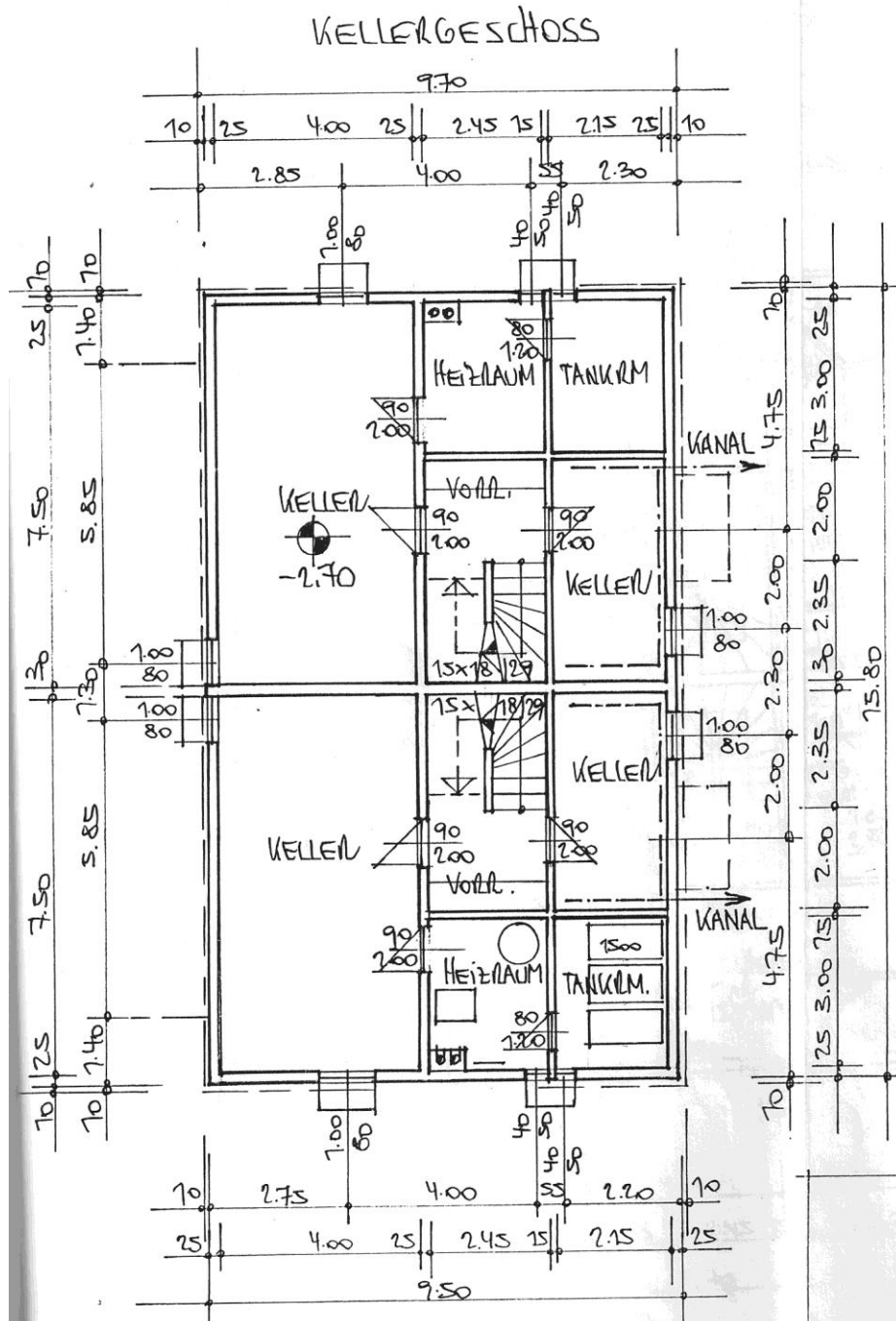
Schlafzimmer



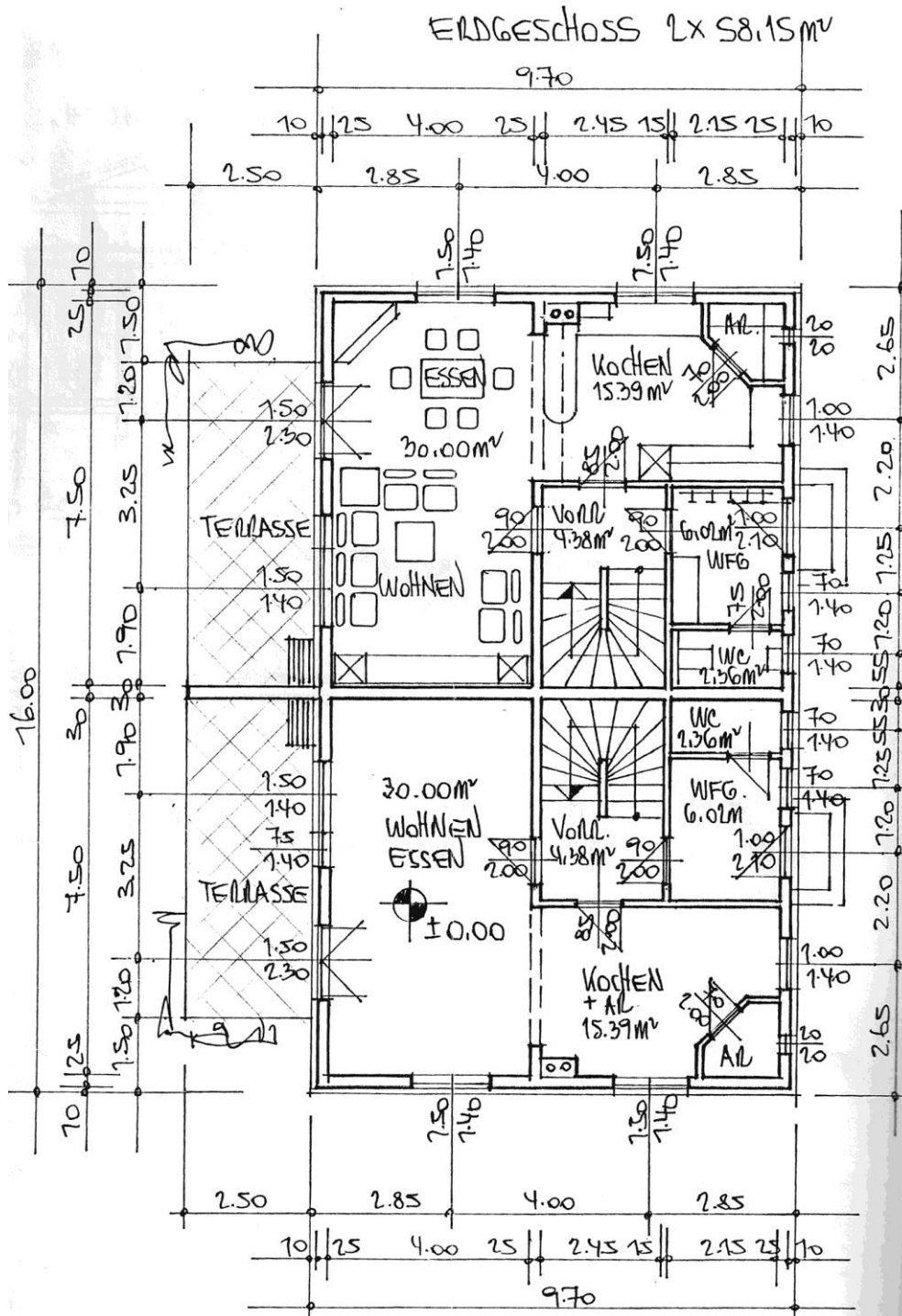
Bad



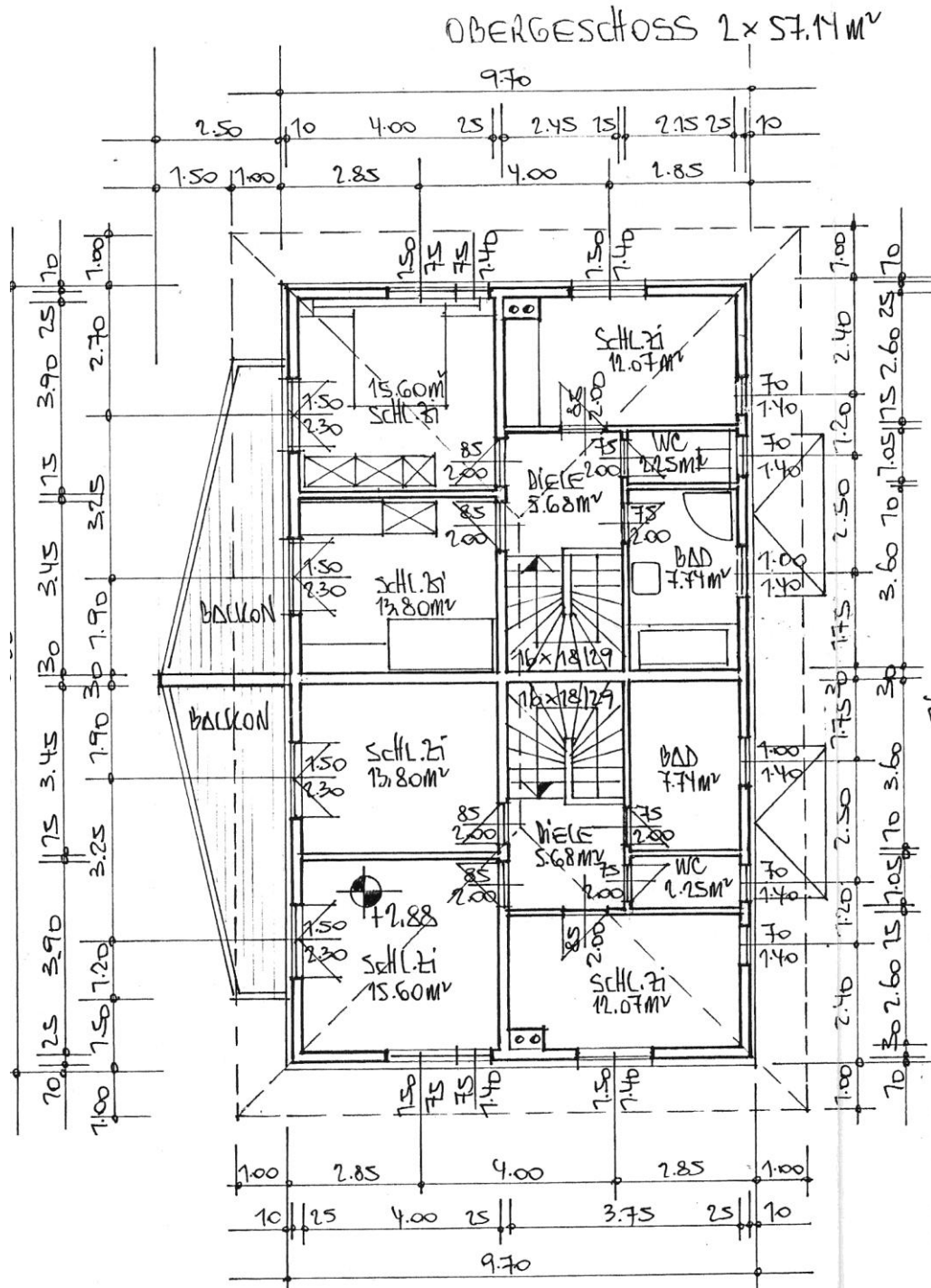
**Plan Keller:**



## Plan Erdgeschoss



## Plan Obergeschoss



**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 Anbot 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 %