



**IMMOBILIEN  
CONSULTING**  
GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**  
Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**  
Dorfstraße 91, 9546 Bad Kleinkirchheim  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K

IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

## EIN FAMILIENPARADIES UND EINE OASE DER STILLE

# RENOVIERTES, GERÄUMIGES WOHNHAUS MIT 3 TERRASSEN, DOPPELCARPORT, SWIMMINGPOOL, PRAKTISCHE NEBENGEBÄUDE, ...

\*\*\*

**KÖTTMANNSDORF / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-KL-2

### BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein richtiges Familienparadies im Grünen an, eine kleine Oase der Stille, die viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten für kreative Menschen bietet.

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

Das nette Einfamilienhaus weist einen praktischen Grundriss auf und ist über die Jahre mit den Bedürfnissen der Familie gewachsen.

Die Liegenschaft setzt sich aus zwei Parzellen im Gesamtausmaß von 1.074 m<sup>2</sup> zusammen und besteht aus einem teilunterkellerten Massivhaus, das in den Jahren von 2006 bis 2023 größtenteils renoviert wurde.

Die südseitige Terrasse wurde überdacht, die ebenfalls bereits überdachte westseitige Terrasse verlängert und die Liegenschaft um diverse Nebengebäude sowie einen Rund-Außenpool erweitert.

Die Nebengebäude (4 zusammenhängende Räume mit eigenem Eingang) beherbergen die Pooltechnik, den Hobbyraum mit funktional ausgestatteter Küche einen Lagerraum und eine Werkstatt. Des Weiteren gibt es eine Kinderspielhütte und einen modernen Alu-Geräteschuppen.

Diese Liegenschaft bietet eine gute Kombination aus Ruhe, Natur und Raum. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in dieser idyllischen Umgebung zu finden und kontaktieren Sie uns, um dieses besondere Angebot kennenzulernen.

## LAGE

### Köttmannsdorf / Klagenfurt

#### Ländlich - sonnig – ruhig!

Die Gemeinde Köttmannsdorf in Kärnten Nähe Klagenfurt bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe mit praktischer Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Trotz der ruhigen Lage ist Köttmannsdorf verkehrstechnisch gut angebunden. Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und in lediglich 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Umgebung von Köttmannsdorf ist geprägt von grünen Wäldern, sanften Hügeln und malerischen Landschaften. Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Wanderwege, Radstrecken und zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten laden zu Erkundungstouren und Entspannung in der Natur ein.

**Die Gemeinde** Köttmannsdorf weist eine gute Infrastruktur auf und bietet ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und medizinischer Versorgung. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem regelmäßige Verbindungen nach Klagenfurt und in die umliegenden Gemeinden. Die Gemeinde ist besonders familienfreundlich, im Ort gibt es eine Krabbelstube, einen Kindergarten und eine Volksschule, die für eine gute Bildungsgrundlage sorgen. Weiterführende Schulen und Hochschulen befinden sich in der nahegelegenen Hauptstadt Klagenfurt.

---

#### Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Das gesellschaftliche Leben in Köttmannsdorf ist geprägt von einem aktiven Vereinswesen und zahlreichen kulturellen Veranstaltungen. Traditionelle Feste und Märkte bieten Gelegenheiten, die Gemeinschaft kennenzulernen und sich zu integrieren.

Neben den natürlichen Erholungsgebieten bietet Köttmannsdorf zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, die vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Fitness bieten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einem aktiven Gemeindeleben macht Köttmannsdorf zu einem attraktiven Wohnort. Die hohe Lebensqualität und die freundliche Atmosphäre ziehen sowohl Familien als auch Paare und Einzelpersonen an, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen.

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	Gesamt 1.074 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1964
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 125 m <sup>2</sup> zzgl. ca. 25 m <sup>2</sup> Keller
<b>SCHLAFZIMMER</b>	5
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	<p><u>Erdgeschoss:</u> Vorraum, Gästetoilette mit Handwaschbecken, 1 Gästezimmer/Büro/Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer, kleiner Abstellraum, Küche mit Essbereich und Speisekammer sowie Ausgang auf die Südterrasse;</p> <p><u>Obergeschoss:</u> 3 Schlafzimmer, wovon eines über eine große Terrasse und ein Ankleidezimmer verfügt (kann auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden); Badezimmer mit Badewanne und WC;</p>
<b>PKW</b>	Carport mit Platz für 2 hintereinander parkende Autos, es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten am asphaltierten Eigengrund
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	In Arbeit!
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Nach Absprache
<b>KAUFPREIS</b>	€ 348.000,00

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



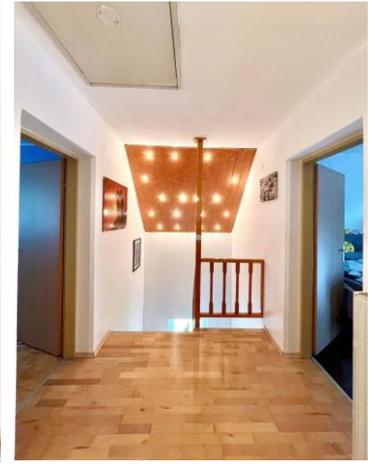
**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.