

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Ankommen und wohlfühlen

Gepflegtes Familienhaus mit Garten nahe Klagenfurt(EH_0044)



Highlights auf einen Blick

- **Zentrale Siedlungslage in Ebenthal nahe Klagenfurt aWS**
- **Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Speis**
- **Klimaanlagen im Wohnzimmer und in zwei Schlafzimmern**
- **Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden**
- **Überdachte Terrasse mit Beschattung und gepflegter Garten**
- **Pelletsheizung mit Fußbodenheizung sowie zusätzlicher Holzofen**
- **PV-Anlage (2026)**
- **Vollkeller mit ca. 61 m²**
- **Doppelcarport mit Abstellraum**
- **Elektrisches Einfahrtstor und gepflasterte Einfahrt**

- Wohnfläche:** **ca. 117 m²** (EG: 61,58 m² / OG: 55,61 m²)
- Raumaufteilung:** EG: Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche, Speis,
Dusche/WC, Wirtschaftsraum, Diele/Flur
OG: 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 Schlafzimmer mit Balkon,
1 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Vorraum
- Keller:** **ca. 61 m²**
Vorraum, 2 Kellerräume, Heizraum,
Pellets-Lageraum

Doppelcarport mit Abstellraum
- Grundfläche:** ca. 618 m² inkl. verbauter Fläche (Bauland-Wohngebiet)

Kaufpreis (VB) € 470.000,00

- Heizung:** Pelletsheizung – Fußbodenheizung (ca. 2 bis 2,5 Tonnen/Jahr)
Holzofen im Wohnbereich
- PV-Anlage:** 2026
- Energiewerte:** Energieausweis in Arbeit
- Baujahr:** 2008
- Hausabgaben:**
- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| Gemeindeabgaben (Müll, Wasser, Kanal) | € 184,06/Quartal |
| Grundsteuer | € 27,92/Jahr |
| Gebäudeversicherung (inkl Haushalt) | € 1.130,00/Jahr |
| Rauchfangkehrer | € 125,00/Jahr |

Übernahme: nach Vereinbarung

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintrag
Vertragserrichtungskosten lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
3 % plus 20 % MwSt. Vermittlungsprovision

Ankommen und wohlfühlen – gepflegtes Familienhaus mit Garten nahe Klagenfurt
In zentraler Siedlungslage von Ebenthal präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in ELK-Fertigbauweise aus dem Jahr 2008. Rund 117 m² Wohnfläche, ein durchdachter Grundriss und ein schön gestalteter Garten machen es zu einem einladenden Zuhause für die ganze Familie. Das etwa 618 m² große, ebene Grundstück ist vollständig eingezäunt und über ein elektrisches Einfahrtstor zugänglich. Die gepflasterte Einfahrt und das Doppelcarport mit Abstellraum ergänzen den gepflegten Gesamteindruck.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der helle, offene Wohn- und Essbereich mit Küche. Hier findet das Familienleben seinen Platz – beim gemeinsamen Kochen, am Esstisch oder bei gemütlichen Stunden vor dem Holzofen. Eine separate Speis, ein Büroraum sowie eine Dusche mit WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines verfügt über einen Schrankraum, ein weiteres über einen Balkon. Das Badezimmer und ein separates WC vervollständigen diese Etage. Das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet und bieten damit auch an heißen Sommertagen angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ob Frühstück im Garten, ein geselliger Abend oder einfach eine kleine Auszeit – hier lässt sich die Zeit zu Hause genießen. Der Garten bietet Platz zum Spielen, Garteln und Entspannen.

Zur Ausstattung zählen dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, eine Pelletsheizung mit Fußbodenheizung sowie eine PV-Anlage aus dem Jahr 2026. Der rund 61 m² große Keller bietet zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Auch die Lage spricht für dieses Zuhause: Ebenthal verbindet die Nähe zu Klagenfurt mit einer guten Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Volksschulen befinden sich im Gemeindegebiet. Die nahe Landeshauptstadt ergänzt das Angebot um weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen.



Für weitere Fragen oder Besichtigungen vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich darauf, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. Dazu erwarte ich gerne Ihren Terminvorschlag.

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS

M+43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at

W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

WICHTIGE INFORMATION:

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

Es besteht kein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zwischen GAMNIG IMMOBILIEN und dem Auftraggeber. GAMNIG IMMOBILIEN ist als Doppelmakler tätig.

Bildhinweis: Einzelne Fotos wurden hinsichtlich Dekoration und Wohnaccessoires KI-unterstützt bearbeitet. Die tatsächlichen Raumverhältnisse und baulichen Gegebenheiten wurden nicht verändert.

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.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

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.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail retoursenden)

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: _____

Adresse: _____

Ort, Datum: _____ Unterschrift: _____