

Bastlerhaus in bester Lage am Stadtrand Klagenfurt – Maria Rain – Lambichl -



**Maria Rain – Lambichl
Nähe neuer Bahnhof
Westhanglage mit viel Grund**

Ein zentraler Platz am Stadtrand Klagenfurt mit vielen Optionen!

Die Lage vor den Toren der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum neuen Bahnhof in Maria Rain – bietet perfekte Anbindung. Die Westhanglage schöne Sonnenuntergänge. Das grosse Grundstück ist mit Bäumen und Stauden bewachsen und vielseitig verwendbar. Oberhalb des Hauses ist eine Ruhezone eingerichtet worden.

Das Haus betritt man im östlichen Bereich oder über die Garage durch den Keller, der mit zwei Lagerräumen ausgestattet ist.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei getrennte Wohneinheiten – südlich eine Einzimmergarconniere mit Balkon und nördlich ein etwas größerer Wohnbereich mit einer Schlafnische und Küchenzeile. Es gibt je Wohnung ein Badezimmer und einen kleinen Garderobenbereich.

Im ersten Stock (Mansarde) ist die Wohneinheit gleich aufgeteilt, jeweils mit Balkon.

Das Haus ist komplett renovierungsbedürftig. Es gibt keine Heizungsanlage. Elektrische Radiatoren sind vorhanden.

Grund:	ca. 2967m ²
Aussenmaße:	ca. 7,90m x 10,10m
	Erdgeschoß: ca. 75m ² mit 2 Garconnaires
	Obergeschoß: ca. 75m ² mit 2 Garconnaires
Wohnnutzfläche:	ca. 150m ²
Keller:	ca. 40m ²
Garage:	ca. 34m ²
Baubeschreibung:	Fundamente und Kellermauern aus Stampfbeton Kellerdecke aus Stahlbeton Aussenmauern: Schlackenbeton Hohlblocksteine Ober- und Dachgeschoßwände in Hohlblock- und Vollziegel Deckenkonstruktion: Stahlbeton-Plattendecken und Filigrandecken Fußboden: Beton- bzw. Schiffboden Satteldachstuhl 36 Grad mit Ziegeldeckung
Heizung:	E-Radiatoren
Widmung:	Bauland
Baujahr:	1964
Energiekennzahlen:	HWB in Arbeit

Kaufpreis: € 249.000,--



Ostansicht vom Haus mit Eingang



Ausblick Richtung Westen



Ansicht Grundstück Hang



Erdgeschoß Garconnaire mit Schlafnische



Eingang mit Kochnische und Garderobenschrank



Wohnschlafraum im Obergeschoß



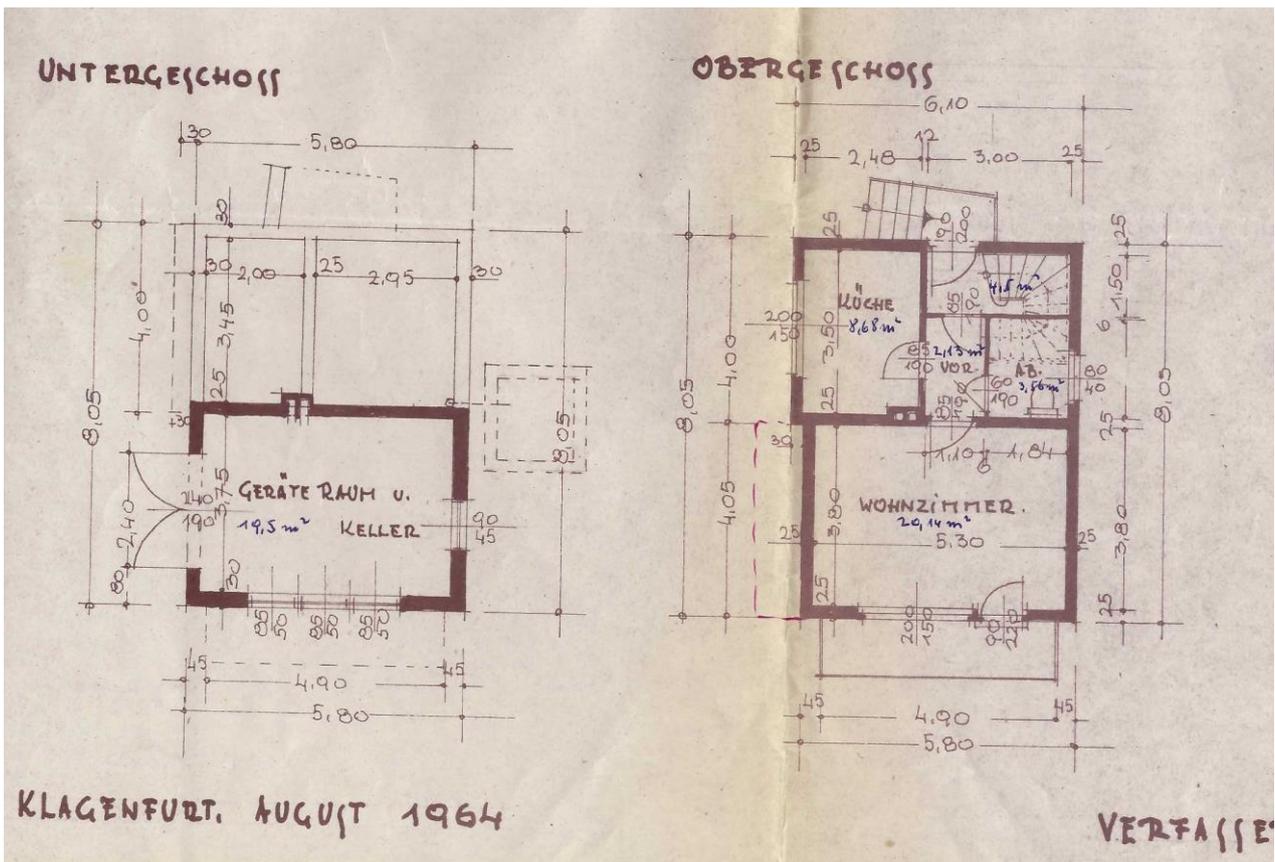
Kochnische im Obergeschoss



Badezimmer mit Dusche



Keller



Plan lt. Einreichung (nicht aktueller Bestand)

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

*Die Informationen betreffend neuer Verbraucherregeln und dem Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte aus der nächsten Seite.
Wenn Sie diesbezüglich Fragen haben, erklären wir Ihnen gerne die Hintergründe!
Rufen Sie uns einfach an!*

Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207

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

Neue Verbraucherrechte-Richtlinien

Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“. Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?

Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht I

Name:

Adresse:

Datum _____ Unterschrift: _____

Dieses Formular bitte unterschreiben und per email an office@immo-pade oder per JPG an 0664-2132207 senden.