



## Einfamilienhaus-Ebenthal

Einfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Objekt-ID: | 696                              |
| Adresse:   | AT-9065 Niederdorf<br>Österreich |

#### Preise

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Kaufpreis:            | 779.000,00 EUR                       |
| Courtage / Provision: | 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% MwSt. |
| provisionspflichtig:  | ja                                   |

#### Flächen

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Wohnfläche:          | ca. 163 m <sup>2</sup> |
| Zimmerzahl:          | 5                      |
| Anzahl Badezimmer:   | 2                      |
| Anzahl Wohnzimmer:   | 1                      |
| Anzahl Schlafzimmer: | 4                      |
| Anzahl Terrassen:    | 2                      |
| Grundstücksfläche:   | ca. 842 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Stellplätze:  | 2                      |

#### Ausstattung

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Art der Ausstattung:           | gehoben                |
| Gesamtetagenzahl:              | 2                      |
| Heizungsart:                   | Fußbodenheizung        |
| Befeuerung:                    | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| Bodenbelag:                    | PVC, Parkett           |
| Bauart des Hauses:             | Massivhaus             |
| Küche:                         | Einbauküche            |
| Badezimmer:                    | mit Badewanne          |
| Garten /-nutzung:              | ja                     |
| Balkon / Terrasse:             | ja                     |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse: | Süd, Ost               |
| möbliert:                      | ja                     |
| Kamin (Art):                   | Kaminofen              |



Rollladen: ja  
Dachform: Flachdach

#### Zustandsangaben

Baujahr: 2017  
Alter: Neubau  
Zustandsart: neuwertig  
Sanierungsjahr: 2024

#### Umfeld

Gebiet: Wohngebiet

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: A+  
erstellt am: 31.08.2015  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 50,3 kWh/(m²a)

#### Beschreibung im Detail

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint modernes Design, perfekter Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung auf rund 165 m² Wohnfläche. Mit insgesamt 3 Schlafräumen im Obergeschoß und ein weiteres, mögliches Schlafzimmer im Erdgeschoß bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familie sowie anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Der Küchenbereich ist dezent vom Wohnbereich abgesetzt und dennoch offen gestaltet – ideal für modernes Wohnen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten mit Pool, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein flexibel nutzbarer Wirtschaftsraum, der sich je nach Bedarf auch ideal als Hauswirtschaftsraum, Büro oder zusätzlicher Stauraum gestalten lässt. Die stilvolle Treppe ins Obergeschoss überzeugt mit einem eleganten Geländer.

Das Haus wurde in den letzten zwei Jahren teilweise im Inneren nachjustiert bzw. saniert (Böden, offenen Kamin, Teile der Küche).



Feps Immobilien GmbH

Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---

Im Außenbereich wurde der gesamte Gartenbereich neu gestaltet, POOL wurde installiert und ebenfalls eine 12 KW Solaranlage, weiteres wurde die Fassade gereinigt.

Energieausweis ist aus dem Jahre 2015 und wird erneuert!

Für weitere Fragen stehe ich gerne persönlich zur Verfügung!

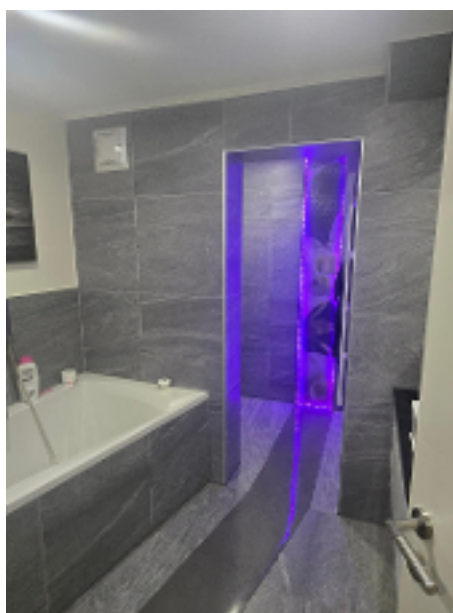
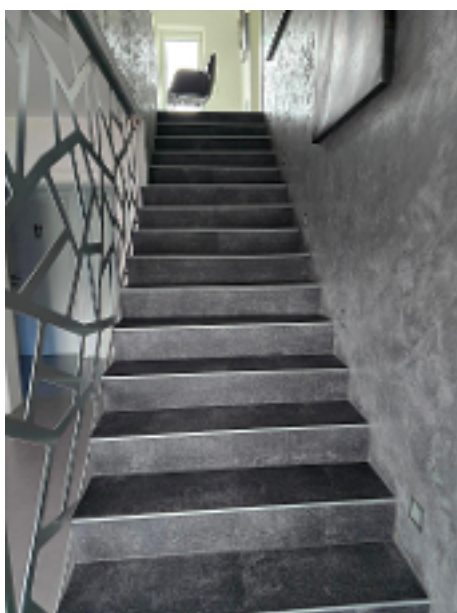


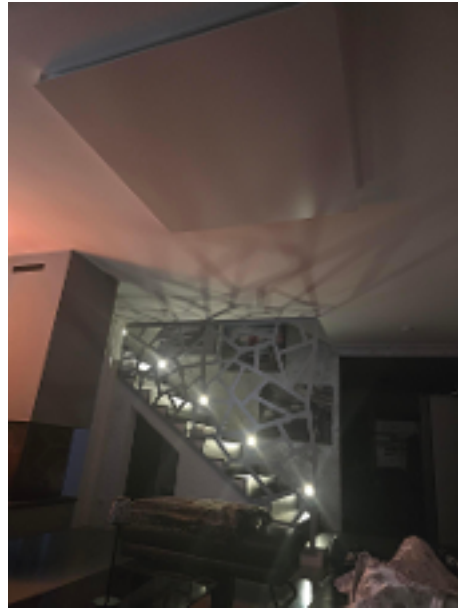
## Galerie













Feps Immobilien GmbH  
Feps Immobilien GmbH  
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

|                                 |                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>                   | Feps Immobilien GmbH                                                     |
| <b>Adresse:</b>                 | Büro: Rosentalerstrasse 46<br>AT-9020 Klagenfurt<br>Österreich / Kärnten |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>        | Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan                              |
| <b>Handelsregister:</b>         | 437385p                                                                  |
| <b>Vertretungsberechtigter:</b> | Stephan Ebner                                                            |
| <b>Webseite:</b>                | <a href="http://www.feps.at">www.feps.at</a>                             |

### Ihr Ansprechpartner

|                 |                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Name:</b>    | Bernhard Fasching                                      |
| <b>Telefon:</b> | 0664 24 01 529                                         |
| <b>E-Mail:</b>  | <a href="mailto:fasching@feps.at">fasching@feps.at</a> |