

Entwurf Exposé

Idyllisch wohnen nahe Klagenfurt – gepflegtes Eigenheim mit Garten & Pool in Maria Rain



1 – DATEN ZUR LIEGENSCHAFT

KAUFPREIS: € 435.000, –

LIEGENSCHAFT

Adresse: Dohlenweg 9, 9161 Maria Rain

Lage: Die Liegenschaft befindet sich, naturnah gelegen, im Gemeindegebiet von Maria Rain, wenige Autominuten von Klagenfurt a.W. entfernt.

Parzellengröße: 1369 m² (Angabe laut Grundbuch)

Widmung: Bauland – Dorfgebiet

Beschreibung & Standort

Beschreibung, Besonderheiten & weitere Details:

Solides Wohnhaus mit Potenzial und hochwertiger Ausstattung in Maria Rain

In attraktiver und naturnaher Lage von **Maria Rain** befindet sich dieses großzügige Wohnhaus mit **Baubewilligung aus dem Jahr 1969**. Die Immobilie bietet eine solide Basis, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und in Teilbereichen eine hochwertige Ausstattung.

Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und wurde laufend gepflegt und instandgehalten. Gleichzeitig besteht in verschiedenen Bereichen **Modernisierungs- und Investitionsbedarf**, wodurch neue Eigentümer die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln und an heutige Wohnansprüche anpassen können.

Das **Dach macht augenscheinlich einen dichten Eindruck**, sollte aufgrund seines Alters jedoch mittel- bis längerfristig für eine Sanierung bzw. Erneuerung eingeplant werden. Eine fachtechnische Beurteilung des Dachzustandes liegt nicht vor.

Auch die **Außenanlagen** bieten Gestaltungspotenzial. Insbesondere die bestehenden Bodenbeläge sollten erneuert werden, wodurch der Außenbereich optisch aufgewertet und zeitgemäß gestaltet werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene **Poolbereich**. Die Abdichtung wurde vor 5 Jahren von einem Fachbetrieb erneuert, wobei eine Garantie hinsichtlich der Dichtheit nicht übernommen werden kann. Bei der Poolüberdachung besteht Sanierungsbedarf. Mit entsprechenden Adaptierungsarbeiten lässt sich hier wieder ein attraktiver privater Freizeit- und Erholungsbereich schaffen.

Die angeführten Punkte stellen **keine abschließende Aufzählung des Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarfs** dar. Aufgrund des Alters können auch in weiteren Bereichen Arbeiten erforderlich sein. Eine fachkundige Prüfung durch den Kaufinteressenten wird empfohlen.

Wohnen im Grünen – Klagenfurt schnell erreichbar

Die Lage verbindet einen der großen Vorzüge von Maria Rain: **naturnahes Wohnen mit Nahversorgung durch praktischen Arzt, Apotheke, Kaufhaus und Bauernladen sowie kurzen Wegen in die Landeshauptstadt Klagenfurt**. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Menschen, die Ruhe und ein grünes Wohnumfeld suchen, ohne auf die Infrastruktur und das vielfältige Angebot einer Stadt verzichten zu wollen.

Auch für Familien bietet Maria Rain ein attraktives Umfeld. Die Gemeinde verfügt über einen modernen **Bildungscampus mit Kindertagesstätte und Kindergarten** sowie eine **Volksschule** mit ganztägigem Betreuungsangebot. Ergänzt wird das Bildungsangebot unter anderem durch die Musikschule.

Für Freizeit und sportliche Aktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Radverbindungen führen unter anderem in Richtung **Rosental, Wörthersee und Klagenfurt**. Lauf- und Walkingstrecken sowie weitere Bewegungs- und Erholungsangebote ergänzen die hohe Freizeitqualität der Gemeinde.

(Quelle Homepage Gemeinde Maria Rain: <https://maria-rain.gv.at/>)

Ein weiterer Standortvorteil ist die vorhandene **Bahnanbindung nach Klagenfurt**.

wodurch die Landeshauptstadt auch ohne Auto rasch erreichbar ist. Werktags verkehrt die S-Bahn tagsüber im Stundentakt, zu Hauptverkehrszeiten sogar häufiger, und erreicht Klagenfurt in nur rund 10 Minuten.

Vom **Windfang** gelangt man in den zentralen Gang, der sämtliche Räume erschließt. Das Erdgeschoss umfasst eine **Garderobe, Badezimmer, separates WC, Wirtschaftsraum, Schlafzimmer und Küche** sowie einen großzügigen **Wohn- und Essbereich mit Kamin**. Vom Essbereich führt der direkte Zugang auf die **Terrasse mit Blick ins Grüne**.

Im Untergeschoss befinden sich ein **Schlafzimmer**, eine gemütliche **Bauernstube mit Kachelofen** sowie ein **Badezimmer mit Sauna**. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere **Kellerräume**, die teilweise beheizt sind, sowie die **Haustechnikräume**. Ein **Wintergarten mit Blick ins Grüne** rundet diese Ebene ab.

- Ruhige und sonnige Wohnlage
- Großzügige Wohnfläche und durchdachter Grundriss
- Weitläufige Gartenanlage mit **Pool**
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Sauna und Wintergarten
- Gute Klagenfurt-Anbindung; Bahn & Bus fußläufig
- Gute Grundsubstanz und hochwertige Materialien und Ausstattung

Eine **solide Bestandsimmobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial**. Das großzügige Wohnhaus mit Garten, Pool und attraktiver Lage nahe Klagenfurt bietet eine gute Basis, um mit entsprechenden Modernisierungen ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Datum der Baubewilligung:	26.06.1969
Wohnnutzfläche EG:	≈ 124,96 m ²
Terrasse:	≈ 25,89 m ²
Nutzfläche UG (beheizt):	≈ 95,37 m ²
Wintergarten:	≈ 25,16 m ²
Kellerfläche (nicht beheizt):	≈ 21,91 m ²
Flächenangaben können aufgrund von Bautoleranzen sowie Sanierungsmaßnahmen abweichen	
Geschosse:	Untergeschoss und Erdgeschoss
Böden:	Fischgrätparkett, Marmor-, Terracotta Boden, Fliesen, Steinboden
Außenwände:	Ziegelmauerwerk verputzt, im Erdgeschoss lt. Plan innen mit Heraklith
Fenster:	Holz-Alu- bzw. Kunststoff-Alu-Fenster aus dem Jahr 2009
	Wintergarten sowie 2 weitere Fenster im UG: 2-fach verglast ca. 1980/1990
Kanal/Wasser/Strom:	angeschlossen
Zufahrt:	über Gemeindestraße
Heizung:	Öl-Zentralheizung über Heizkörper – Anschlussmöglichkeit Fernwärme mögl.
	Zusatzheizung Kachelofen im Untergeschoss / Kamin im Erdgeschoss
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Ölheizung
Energiekennzahlen:	HWB: 244 kWh/m ² a –f _{GEE,SK} : 2,69
Raumaufteilung:	Siehe Grundrisse Seite 11

Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Eintragung Grundbuch:	1,1 %
Maklerhonorar:	3,6 % gem. Immobilienmaklerverordnung, Makler ist als Doppelmakler tätig
Kaufvertragserrichtung:	nach Vereinbarung
Einverleibung von Darlehen:	1,2 %

Puterrot GmbH	+43 (0)463 50 44 83	immobilien@immobilienpr.eu
---------------	---------------------	----------------------------

SEITE 3 von 11

2 - GALERIE

Ansichten Südwest & Außenanlagen Ost



Einfahrt mit Garage & Südansicht Garten



Gartenansicht Südwest



2 GALERIE

Außenanlagen / Gartenanlage



Ansicht von oben



Fernblick nach Klagenfurt & Rosental

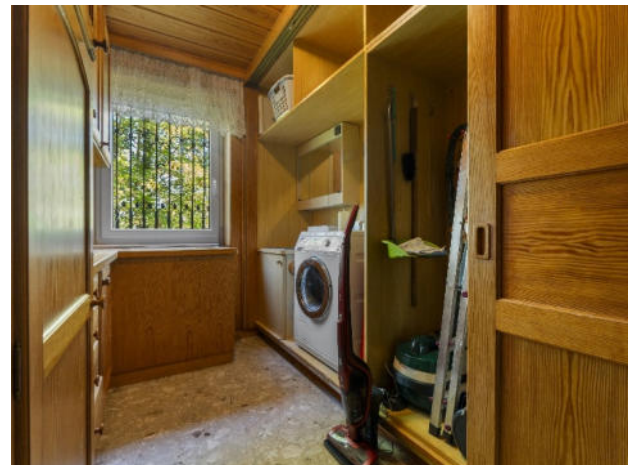


2 - GALERIE

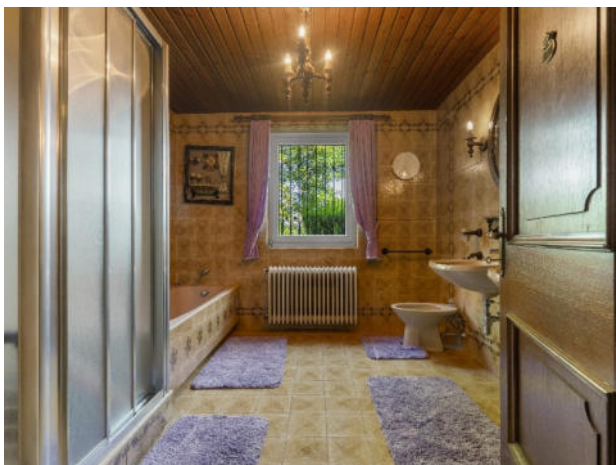
Erdgeschoss Eingangsbereich & Gang



Erdgeschoss Garderobe & Wirtschaftsraum



Erdgeschoss Badezimmer, Toilette separat



2 - GALERIE

Erdgeschoss Küche mit Essbereich



Erdgeschoss Ess- & Wohnbereich



Erdgeschoss Wohnbereich & Schlafzimmer



2 - GALERIE

Erdgeschoss Terrasse mit Ausblick



Garage und Stiegenhaus Untergeschoss



Untergeschoss Gang und Bauernstube

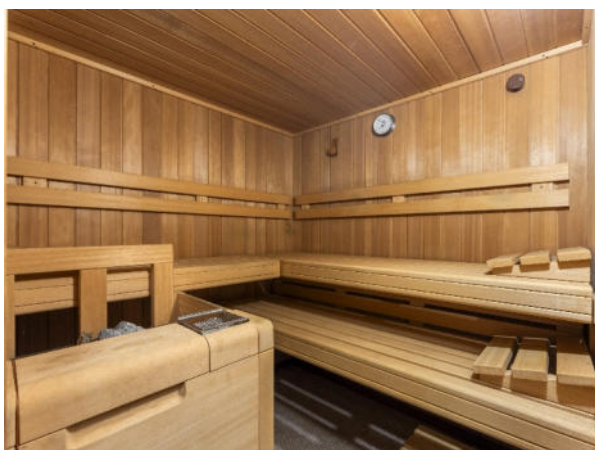


2 GALERIE

Untergeschoss Zimmer & Badezimmer mit Sauna



Untergeschoss Sauna & Wintergarten mit Terrasse



Untergeschoss Heizraum



2 GALERIE

Untergeschoss Wirtschaftsraum (beheizt) & Kellerraum



3 – LAGE / Infrastruktur

Entfernungen:

Bank < 400m

Restaurant < 600 m

Lebensmittelgeschäft < 750 m

Kindergarten Maria Rain < 900 m

Bushaltestelle < 450m

Bauernladen < 650 m

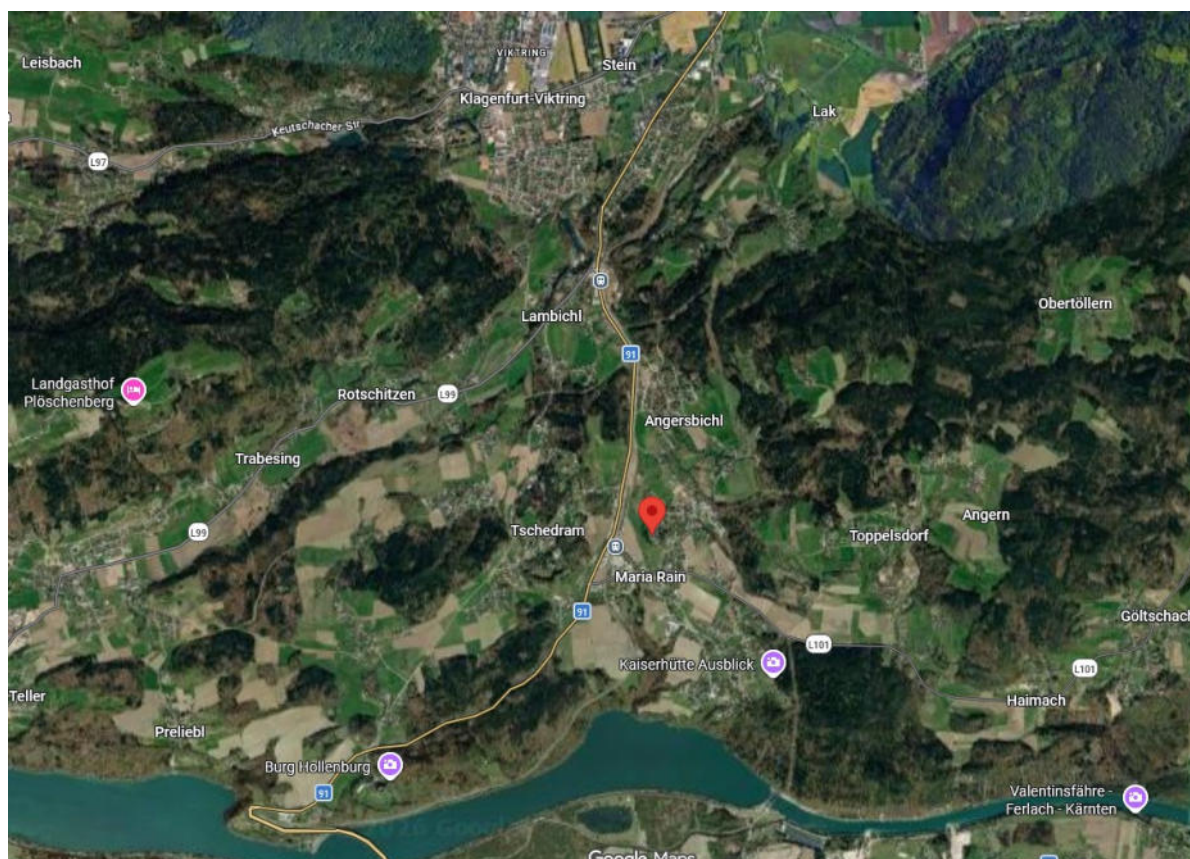
Apotheke < 750m

Kindertagesstätte < 900 m

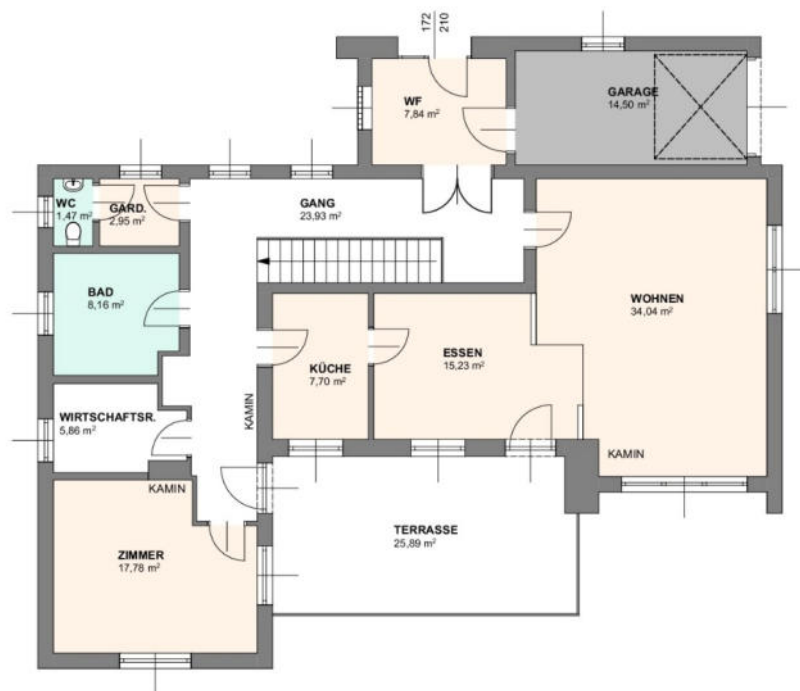
Arzt < 500m

Bahnhof Maria Rain < 700 m

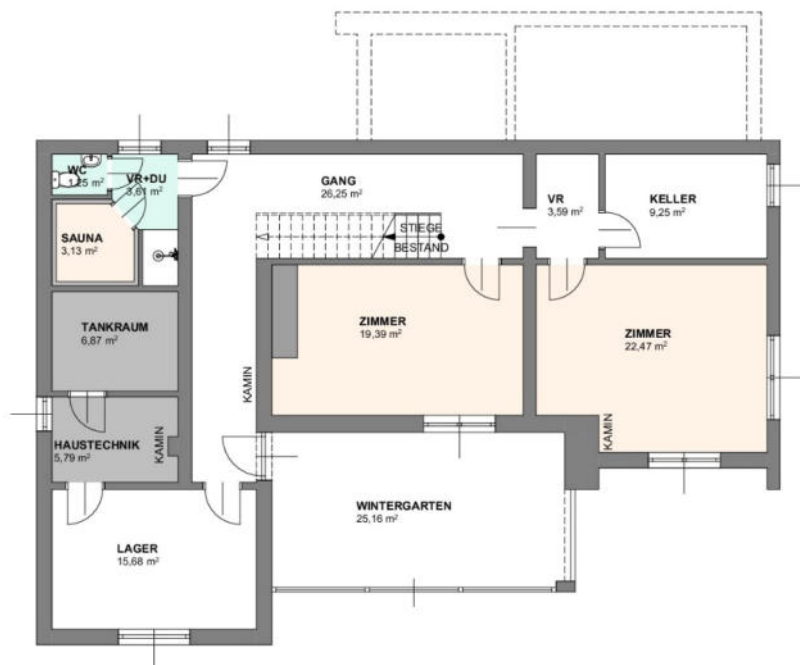
Volksschule Maria Rain < 900 m



4 - GRUNDRISSSE (schematisch)



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Die im Kellergeschoss dargestellten Flächen sind hinsichtlich einer konsensgemäßen Wohnnutzung baurechtlich nicht abschließend geklärt.