

# Wunderschönes Einfamilienhaus in Klagenfurt | Spitalberg | 130 m<sup>2</sup> | 5 Zimmer | großes Grundstück!



**Objektnummer: 6013/583**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Sarah Fuchsberger**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
St. Jakober Straße 1  
9020 Klagenfurt

T +436802326512













SwissLife  
Select



SwissLife



SwissLife

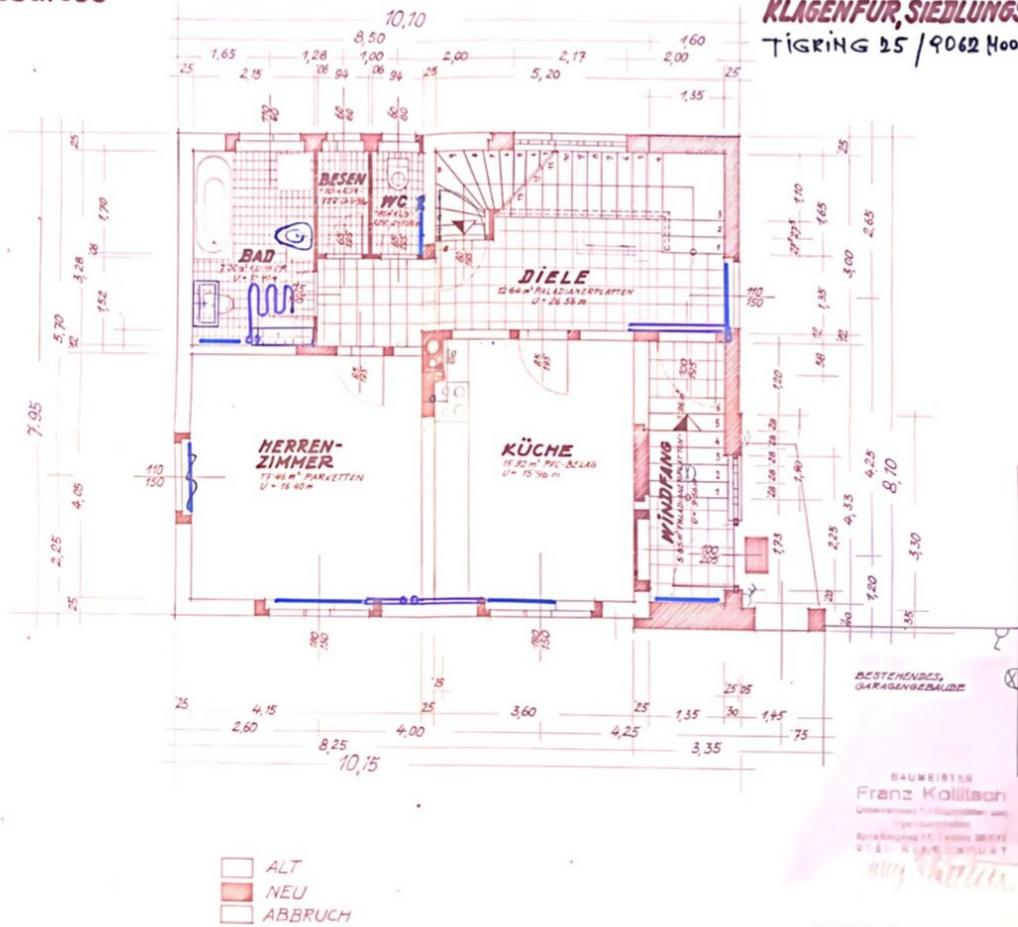




Sanitäre Heizung

ERDGESCHOSS  
1:50

ZU-UND UMBAU  
WOHNHAUS  
DIR. CHRISTINE BLA  
KLAGENFUR, SIEDLUNGSG. 5  
TIGRING 25 / 9062 Moosburg



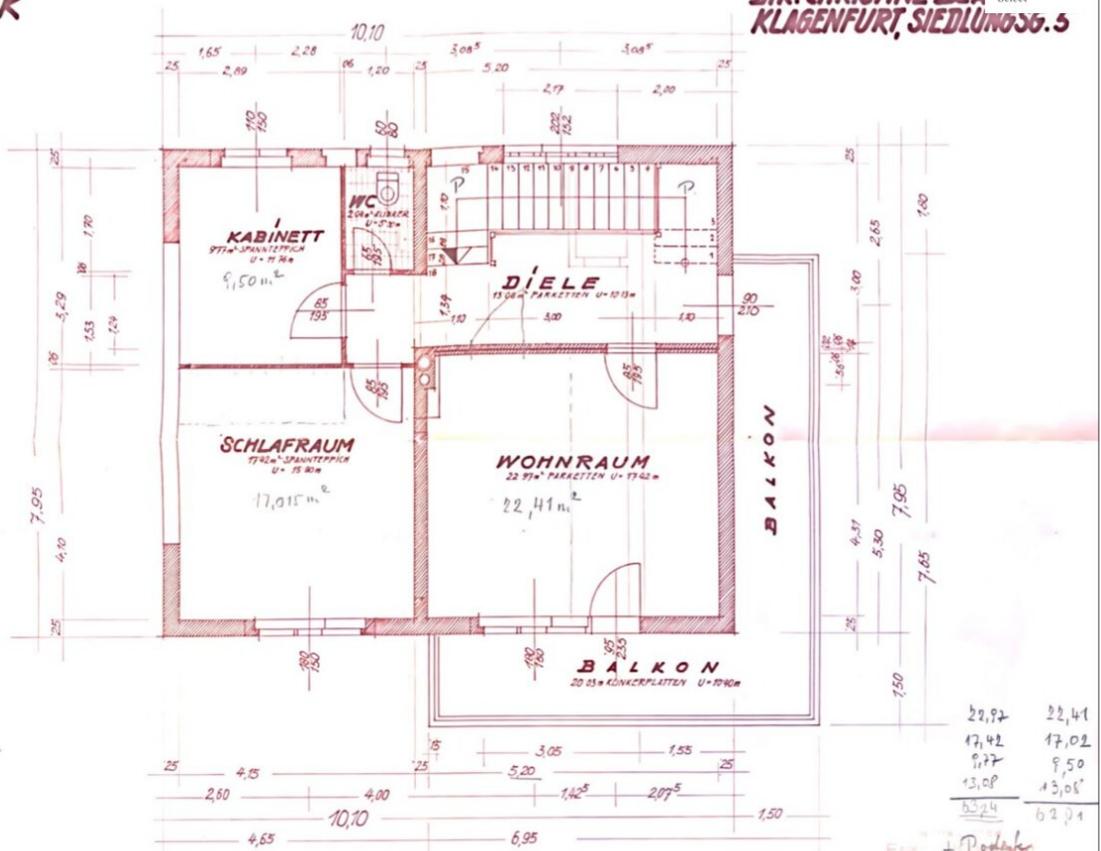
BESTEHENDES,  
GARAGENGEBAUDE

BAUMEISTER  
Franz Kollitsch  
Unternehmen für Bauprojekte und  
Ingenieurarbeiten  
Siedlungsg. 5, 9062 MOOSBURG  
KLAGENFURT

KLAGENFURT, 30. JUNI 1971

1. STOCK  
1:50

ZU-UND UMBAU  
WOHNHAUS  
DIR. CHRISTINE BLA  
KLAGENFURT, SIEDLUNGSG. 5



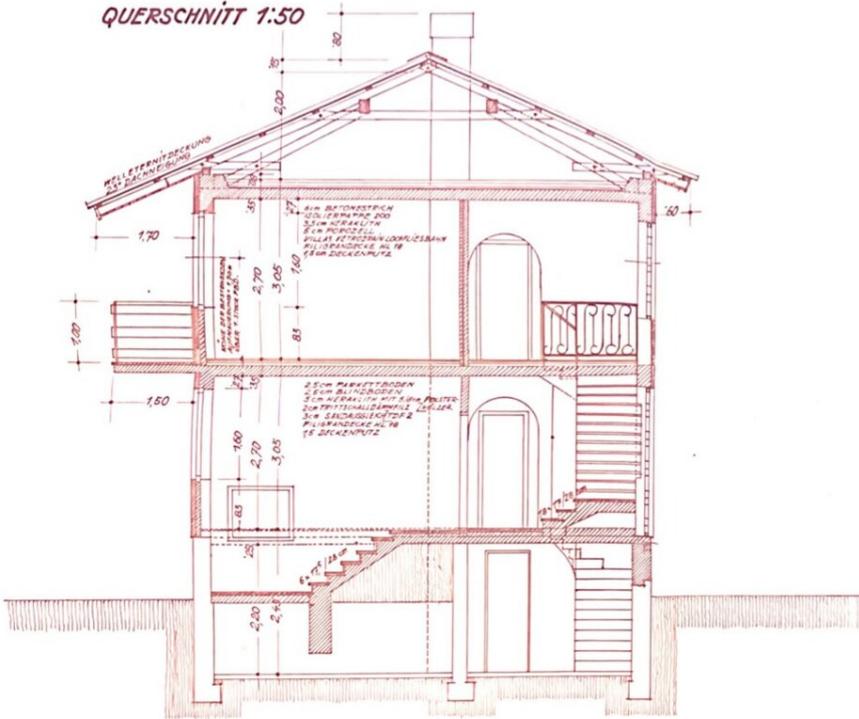
- ALT
- NEU
- ABBRUCH

29,92	22,41
17,42	17,02
9,17	9,50
13,08	13,06
62,74	62,01

Fr. + P. ...  
KLAGENFURT 30. JUNI 1977

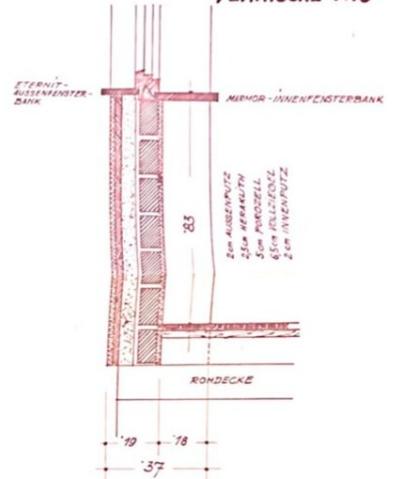


**QUERSCHNITT 1:50**

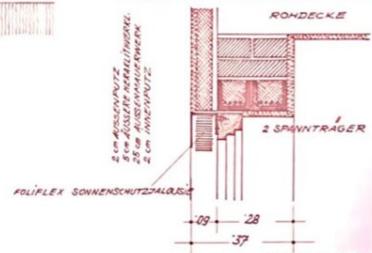


- ALT
- NEU
- ABBRUCH

**PARAPETHMAUERWERK MIT HEIZKÖR-  
FERNISCHE 1:10**



**FENSTERÜBERLAGE 1:10**



KLAGENFURT, 30. JUNI 1971

# Objektbeschreibung

**Sie träumen von einem eigenen Haus mit großzügigem Garten in dem Ihre Kinder spielen können?**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage, die großzügige Wohnfläche und den großzügig angelegten Gartenbereich!

Über den Windfang gelangen Sie in den Dielenbereich mit einer schönen repräsentativen Holzterrasse mit schmiedeeisernem Geländer. Dort befindet sich ein WC und ein Bad.

Im Erdgeschoss befindet sich zentral die neuwertige Küche mit offenem Essbereich sowie ein schönes Wohnzimmer.

Im Obergeschoss gibt es vier getrennt begehbare Schlafzimmer und ein WC.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über genügend Stauraum.

Der wunderschön angelegte Gartenbereich samt Gartenhaus und Terrasse macht diesen Familientraum erst perfekt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit einem Stellplatz sowie weitere Stellplätze in der Einfahrt zur Verfügung

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neu errichtete Luftwärmepumpe. Darüber hinaus gibt es einen Holzofen für gemütliche Wärme.

Besichtigungen sind ab sofort möglich!

Eckdaten des Hauses:

- Baujahr 1971
- Generalsanierung 2020/21
- Sanierungsumfang: Elektroinstallationen, Wasserinstallationen, Heizung (Wärmepumpe), Fassade, Terrasse, Böden, Küche, Bäder, Keller (abgedichtet)

- Vollwärmeschutz: 19 cm
- Dämmung Dach
- Kellerabdichtung bis Unterkante Keller - Fotodokumentation vorhanden
- Fenster 3-Fachverglasung (2011)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap