

## **Neubauprojekt Doppelhaushälften WELLzenegg - Klagenfurt**



**Objektnummer: 7008/158**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	131,81 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	91,84 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09

H +43 676 350 18 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













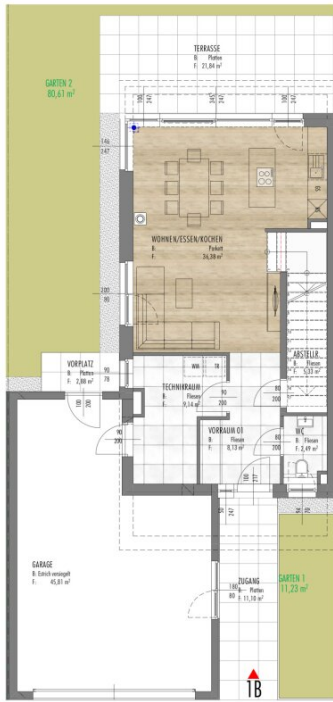


Ortnergasse 15  
9020 Klagenfurt  
office@mb-bautraeger.at

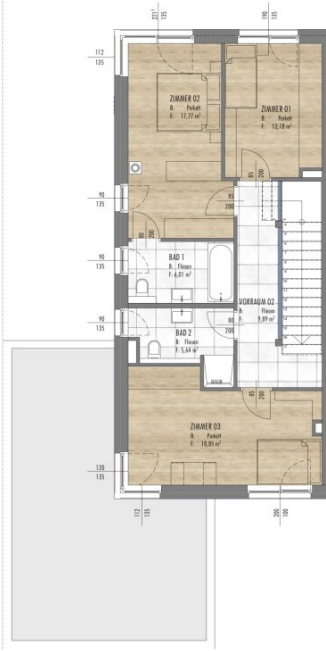
## Doppelhäuser WELLzenegg



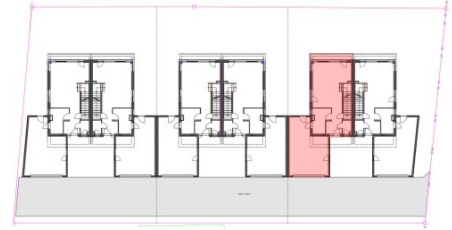
HAUS 1B  
Karl-Friedrich-Gauß-Straße 36,  
Klagenfurt, 9020  
M 1:100, 1:500 / 004-01.20.5  
21.03.2024



0. Erdgeschoss 1:100



1. Obergeschoss 1:100



### WOHNFLÄCHE HAUS 1B

ERDGESCHOSS	61,46 m <sup>2</sup>
OBGESCHOSS	70,35 m <sup>2</sup>
SUMME ca.	131,81 m <sup>2</sup>
GARAGE	45,81 m <sup>2</sup>
TERRASSE	21,84 m <sup>2</sup>
VORPLATZ	2,88 m <sup>2</sup>
ZUGANG	11,10 m <sup>2</sup>
GARTEN 1	11,23 m <sup>2</sup>
GARTEN 2	80,61 m <sup>2</sup>
SUMME GARTEN ca.	91,84 m <sup>2</sup>

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet, konstruktive, Haustechnik und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Maß- und Wohnnutzflächen toleranz +/- 3%.

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt und geistiges Eigentum von MB Bauträger GmbH

# Objektbeschreibung

**Family Life well done.**

**Well done:**

- | ruhige und doch zentrale Lage
- | Nähe zur Natur
- | ideale Ausrichtung
- | optimale Erreichbarkeit
- | Abenteuer-Spielplatz in der Nähe

**Architektur vom Feinsten.**

Die Architektur der Doppelhäuser präsentiert sich mit einem massiven Erdgeschoss und einem ebenso soliden Obergeschoss, gekrönt von einem eleganten 12-Grad-Ziegelwalmdach in Kaltdachausführung. Die äußeren Ziegelwände, ausgestattet mit innenliegender Wärmedämmung, ruhen auf einer stabilen Stahlbetonbodenplatte mit darunterliegenden Streifenfundamenten gemäß statischem Erfordernis.

Jede Wohneinheit verfügt im Nordosten über eine angeschlossene Doppelgarage, die sich harmonisch an die Nachbargaragen anschließt. Der Außenputz präsentiert sich in einem harmonischen Farbkonzept aus langlebigem dunklem Cappuccino und Cremeweiß. Das Dach

zeigt sich mit Betondachziegeln, was nicht nur für eine moderne Optik, sondern auch für Langlebigkeit und Schutz sorgt.

### **Massiv und sicher.**

Die Architektur berücksichtigt nicht nur die ästhetischen Aspekte, sondern auch die topografischen Gegebenheiten des Grundstücks. Die Aufschließung erfolgt über die Karl Friedrich-Gauß-Straße, und die Zufahrt im Nordwesten erhält eine langlebige Asphaltbefestigung. Das Grundstück wird im Südwesten durch eine Steinschlichtung, versehen mit einer Absturzsicherung und Bepflanzung, gestaltet. Dies schafft nicht nur einen natürlichen Sichtschutz, sondern auch eine harmonische Integration in die Umgebung. Der Rohbau basiert auf soliden Fundamenten und Mauerwerken, während der Innenausbau höchsten Ansprüchen gerecht wird. Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung garantieren nicht nur eine optimale Lichtdurchlässigkeit, sondern erfüllen auch die Schallschutzrichtlinien.

### **Grüner wird's nicht.**

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Jede Wohneinheit ist zudem bereits mit einer Leerverrohrung für eine PV-Anlage in der Dachebene ausgestattet, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

### **Familienfreundliches Rundherum.**

Welzenegg ist die ideale Umgebung für Familien, die sich gut versorgt wissen möchten, aber auch den Freizeitfaktor im Fokus haben. Neben vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gesundheitsdienstleistungen freuen sich gerade die Kleinsten über viele Grünflächen und den kürzlich eröffneten Abenteuerspielplatz in Welzenegg mit Flying-Skate-Anlage, Kleinkindbereich, Schaukeln und einer tollen Holzkonstruktion, die einer Bienenwabe ähnelt und zum Klettern einlädt.

### **Aussichtsreiche Highlights.**

| 3 Doppelhäuser mit je einer Doppelgarage

| Bruttogrundfläche gesamt 131 m<sup>2</sup>



- | jede Einheit mit eigenem Garten
- | verlässliche Massivbauweise
- | Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- | umweltfreundliche Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe
- | Leerverrohrung für eine PV-Anlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap