

## **Modernes Reihenhaus in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5750/197**

**Eine Immobilie von R & R Immobilienreuehand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	121,12 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,46 €
<b>Heizkosten:</b>	62,98 €
<b>USt.:</b>	27,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Rebernig**

R & R Immobilientreuhand e.U.  
Radetzkystraße 24









# Erdgeschoss



## Flächenaufstellung

### Erdgeschoss

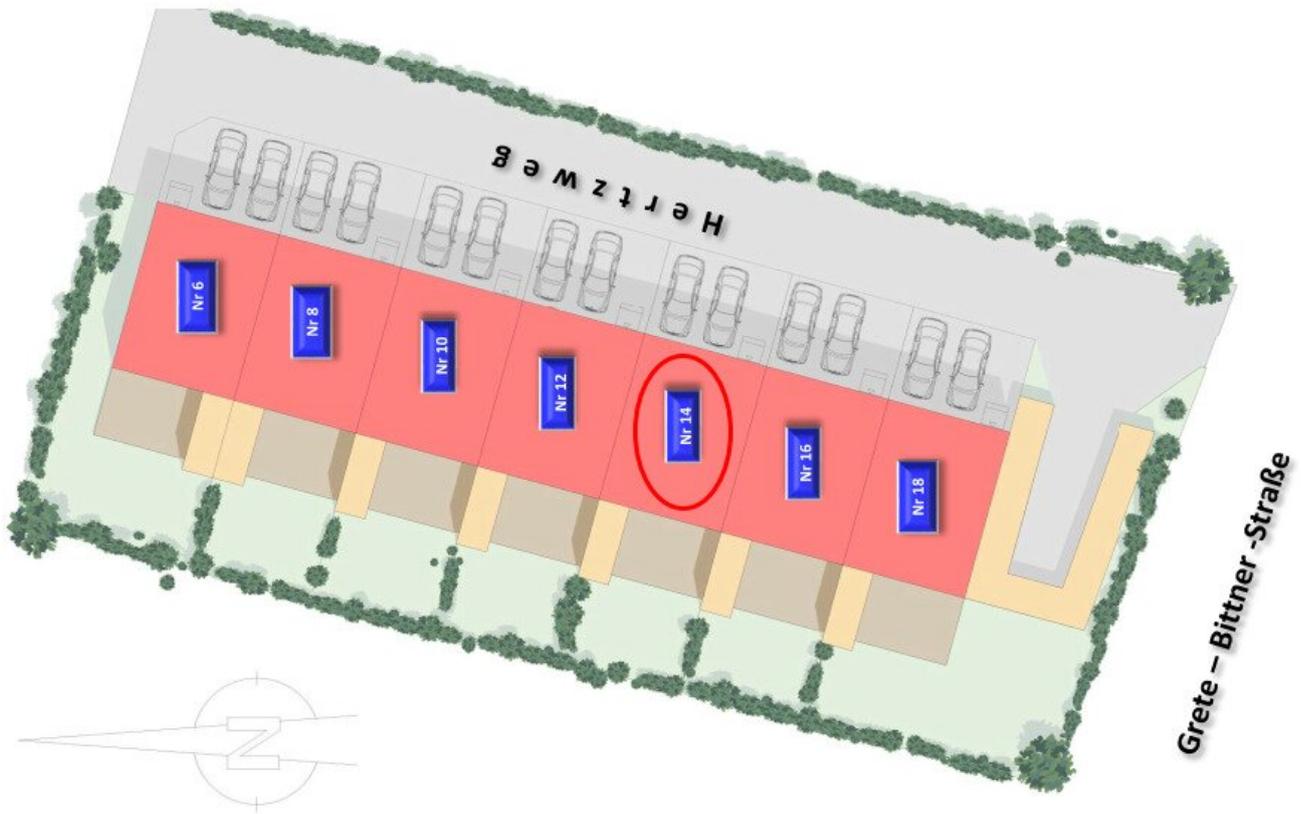
Eingangsbereich	ca. 10,4m <sup>2</sup>
Office	ca. 5,8
Technik/Hauswirtschaft	ca. 2,2m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,8m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 33,3m <sup>2</sup>
Abstellraum unter der Treppe	ca. 3,0m <sup>2</sup>
Küche	ca. 5,8 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>ca. 63,5m<sup>2</sup></b>
Terrasse	ca. 18 m <sup>2</sup>
Außenabstellräume	ca. 7m <sup>2</sup>
Außenabstellplatz + Zugang	ca. 39,5m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>ca. 12,5m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>ca. 189,5m<sup>2</sup></b>



## Flächenaufstellung

### Obergeschoss

Flur	ca. 4,3m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	ca. 14,92m <sup>2</sup>
Schrankraum	ca. 4,8m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,9m <sup>2</sup>
Jugendzimmer	ca. 13,1m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 14,5m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 59,5m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Das moderne Reihenhaus, im begehrten Norden von Klagenfurt gelegen, stellt eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität dar. Mit einer Fläche von 121m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Ein Carport mit zwei Stellplätzen ermöglicht bequemes Parken direkt vor dem Haus.

Im 1.Stock erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, hellen Wohnbereich und einer voll ausgestatteten Küche.

Ein Highlight des Hauses ist der kleine Garten mit Terrasse, perfekt um im Freien zu entspannen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen.

Die Lage im Norden von Klagenfurt bietet eine ruhige Umgebung und dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. In der Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Dieses moderne Reihenhaus vereint urbanes Wohnen mit einer entspannten Atmosphäre und bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Zuhause benötigen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap