

Entzückender Bungalow in ausgezeichneter Lage!



Objektnummer: 719

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	440.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

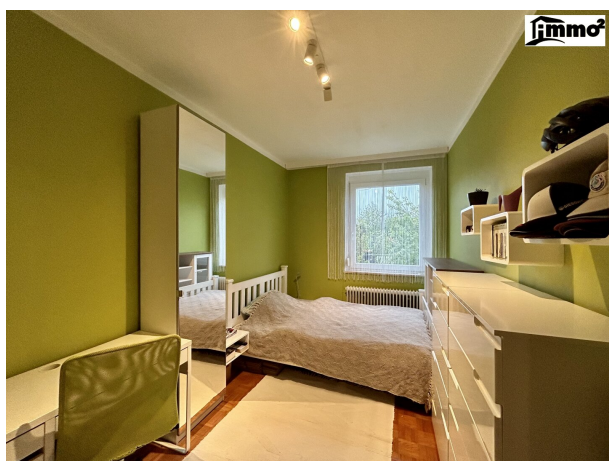
T +43 660 2800 129

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



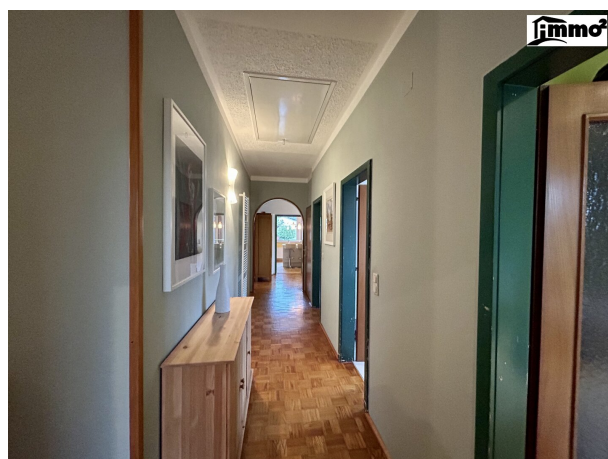




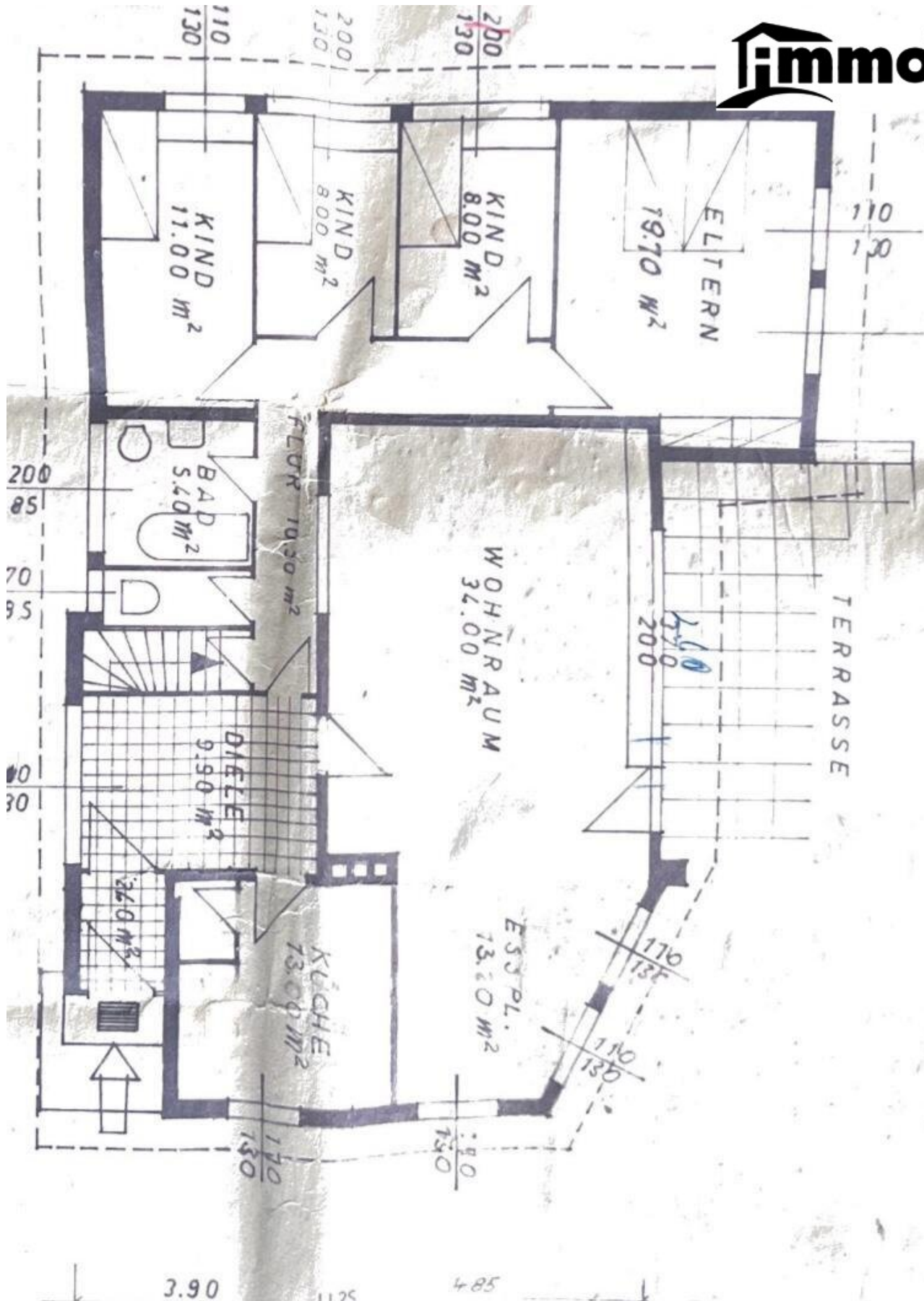












Objektbeschreibung

Charmanter Bungalow mit idyllischer Lage in Klagenfurt am Wörthersee

Lage: Willkommen in Klagenfurt am Wörthersee, der malerischen Hauptstadt Kärntens, wo Natur und Stadtleben perfekt miteinander verschmelzen. In dem begehrten Stadtteil Waidmannsdorf / Nähe Pfarrkirche St. Josef Siebenhügel erwartet Sie eine Oase der Erholung.

Highlights:

2. **Einziger Bungalow:** Dieser einzigartige Bungalow ist über ein Servitutsweg erreichbar und bietet eine Wohnfläche von **ca. 140m² mit Garage** und ist ideal für Familien geeignet. Er besticht durch eine charmante West-Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.
4. **Perfekte Aufteilung:** Die intelligente Raumaufteilung bietet alles, was das Herz begehrt. Eine Küche mit Ost-Ausrichtung für sonnige Morgenstunden, ein großzügiger Wohn-Essbereich mit **Kaminanschluss** und mit Zugang zur Terrasse, ein geräumiger Vorraum, Badezimmer, WC und insgesamt 4 weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeiten garantieren ein komfortables Wohnen.
6. **Wellnessbereich im Keller:** Der Bungalow ist vollunterkellert und bietet Raum für Entspannung und Regeneration. Die Sauna und ein weiteres Badezimmer verwandeln diesen Bereich in Ihren persönlichen Wellnessbereich. (wurde schon länger nicht mehr benutzt)

Sanierungen: Zwischen 2007 und 2014 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, um Wohnkomfort zu gewährleisten. Dazu gehören unter anderem die Installation von Solarkollektoren, die Verstärkung des Kaltdachs mit Ziegeln und die Dachgeschossdämmung mit Zellulose. Auch der Austausch der Fenster und der Eingangstüre sowie die Dämmung der Fassade (ca. 5 cm) tragen zu einer energetisch effizienten Wohnqualität bei.

Geheizt wird mit einer - Öl- Holzzentralheizung

Perfekte Infrastruktur: Die Lage dieses Bungalows bietet eine perfekte Infrastruktur für den Alltag. Die Universität ist nur ca. 2 km oder 6 Fahrradminuten entfernt, während Einkaufsmöglichkeiten wie Spar und Bank in unmittelbarer Nähe liegen. Das Strandbad erreichen Sie bequem in ca. 12 Fahrradminuten, sodass einem erholsamen Tag am See nichts im Wege steht.

Fazit: Dieser charmante Bungalow vereint die Vorzüge einer idyllischen Lage mit einer exzellenten Anbindung an die Stadt. Perfekt für Familien, die Wert auf Ruhe, Erholung und eine erstklassige Infrastruktur legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap