K3 - TOP GELEGENHEIT! Wunderschönes großes Wohnhaus mit großem Garten. Elegante und hochwertige Ausstattung. Ruhige Lage. Großer Keller mit Werkausstattung. Preis reduziert.



**Objektnummer: 1244837** 

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9130 Poggersdorf

Baujahr:1968Zustand:NeuwertigAlter:AltbauWohnfläche:254,00 m²

Zimmer: 6

 Bäder:
 2

 WC:
 4

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 10

Keller: 120,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 128,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,77

**Kaufpreis:** 498.000,00 € **Betriebskosten:** 127,27 €

Heizkosten: 127,27 €

Heizkosten: 83,33 €

USt.: 29,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

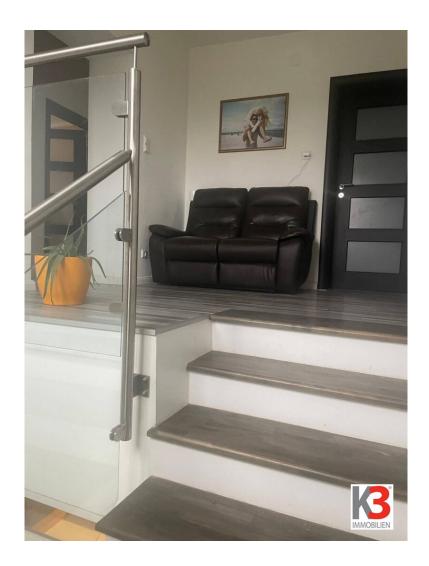


**Anna Ozegovic** 

























## **Objektbeschreibung**

## ERFÜLLEN SIE SICH IHREN WOHNTRAUM

In Poggersdorf, nur 12 Autominuten von Klagenfurt entfernt, kommt ein sehr schönes und hochwertig ausgestattetes großes Wohnhaus zum Verkauf.

Es kann als Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt über 2 Etagen rd 250 m2.

Errichtet wurde das Gebäude 1968. Es wurden laufend Sanierungen durchgeführt und das Haus auf einem hohen Standard modernisiert. Die letzte Sanierung und Adaptierung erfolgte 2021.

Dabei wurden hochwertige Baumaterialen verwendet.

Der Zustand des Hauses ist derzeit als neuwertig einzustufen.

Grundfläche: 1345 m2.

### SOFORT EINZIEHEN UND WOHNEN

Die Wohnfläche von 254 m2 teilt sich über 2 Etagen derzeit wie folgt auf:

Im Erdgeschoss gelangt man über einen Vorraum in einen großzügigen Wohn-Essraum, eine neu möblierte offene Küche, an welche ein großes Wohnzimmer anschließt. Es gibt 3 Toiletten und eine Südterrasse von 50 m2.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer, 1 Toilette, 2 Bäder, davon eines mit Dusche. Ferner findet sich hier noch ein großer Südbalkon über der Terrasse des EG.

Im Keller von ca 122 m2 befindet sich der Heizraum für eine Pellets-Heizung und 5 weitere Räume.

Auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes gibt es Parkflächen zum Abstellen von PKWs.

Auf der West- und Südseite ladet ein Garten zum Entspannen ein.

Nähere Details erfahren Sie aus unserem Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Apotheke <500m Arzt <4.000m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <4.500m Einkaufszentrum <8.500m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <3.500m Post <5.000m

## Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <3.000m Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap