

# **Ein Zuhause zum Verlieben – Ihr Wohntraum in Klagenfurt**



**Objektnummer: 362833370**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,07
<b>Kaufpreis:</b>	636.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

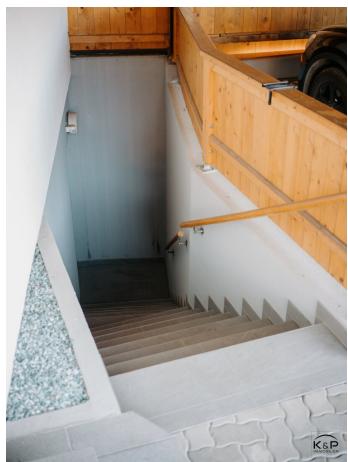
## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Kaltenbacher**

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc













K&P  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Hier wartet ein Zuhause, das Sie vom ersten Augenblick an begeistert. Großzügige Räume, warme Materialien und eine durchdachte Architektur machen dieses Haus zu einem echten Wohnraum.

## Einladend & beeindruckend

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Der offene Vorraum mit seinem eleganten Stiegenaufgang bis zum First verleiht dem Haus Großzügigkeit und Charakter. Naturholz, helle Räume und eine perfekte Raumaufteilung sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

## Raum für die ganze Familie

- Obergeschoss: Drei helle Schlafzimmer und eine Galerie, die als Arbeitsplatz, Bibliothek oder Rückzugsort genutzt werden kann
- Erdgeschoss: Ein weiteres Schlafzimmer – ideal für Gäste oder als Homeoffice –, dazu eine moderne Wohnküche mit Essbereich und ein separates Gäste-WC
- Keller: Ein riesiger, beheizbarer Keller, auch über eine Außentreppe zugänglich – perfekt für Hobbys, Fitness, Stauraum oder sogar eine eigene Wellnessoase

## Das Herzstück des Hauses

Das Wohnzimmer mit seinem schönen Kachelofen ist der Mittelpunkt dieses Zuhauses. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit der Familie oder gemütliche Abende am Feuer. Große Fenster schenken Licht und einen herrlichen Blick ins Grüne.

## Garten & Außenbereiche – Ihr privates Paradies

Der große Garten ist ein echtes Highlight: Hier haben Sie richtig viel Platz, um Ihre Wohnträume nach draußen zu erweitern. Ob entspanntes Sonnenbaden, gemütliche Grillabende mit Freunden oder fröhliche Familienfeiern – hier ist alles möglich.

Dank der weitläufigen Fläche bleibt auch genügend Raum für einen Pool, Spielgeräte oder Ihre ganz persönliche Wohlfühloase im Grünen. Die sonnige Terrasse lädt zusätzlich zum Genießen und Verweilen ein.

Ein Doppelcarport, ein komplett eingezäuntes Grundstück und ein automatisches Einfahrtstor

sorgen für Komfort und Sicherheit.

## Ihre Vorteile im Überblick

- Massivbauweise und hochwertige Ausstattung
- Kachelofen für besondere Wohnatmosphäre
- 4 Schlafzimmer und flexible Raumaufteilung
- Sonnige Terrasse und großer Garten für Pool, Feiern und Entspannung
- Riesiger Keller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelcarport und automatisches Einfahrtstor

**Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap