

Aufgepasst: Traumhaus für Familien mit sonnigem Garten.



Objektnummer: 8086/212

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Spatenhof
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,54 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	6,91 m ²
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97







Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das Ihnen Komfort und Entschleunigung bietet?

Dann könnte dieses charmante Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein.

Die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie der eigene Pool,

bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Highlights:

- + **Schlüsselfertig (ohne Küche)**
- + 4 Schlafzimmer
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle Räume
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Sonniger Garten
- + Zwei Carportstellplätze (zzgl. 15.000,- zum Kaufpreis)
- + Pool (optional gegen Aufpreis)

Raumaufteilung:

Die ca. **139 m² Wohnfläche** verteilt sich auf zwei Ebenen. Durch das offene, überdachte

Eingangsportale gelangen Sie in den Innenbereich der Anlage. Im Erdgeschoss gibt es

einen Technikraum (Abstellraum), ein Gäste Badzimmer mit WC, einen Wohn- und

Essbereich mit einer offenen Küche. Vom Wohnbereich gibt es einen fließenden

Übergang zur sonnigen Terrasse, dem großen Pool und dem herrlichen Garten.

Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene noch ein 10,5m² großes Büro oder Gästeschlafzimmer.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine Massivtreppe. Diese Ebene gliedert sich in zwei Kinder Schlafzimmer, ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur Terrasse (ca. 21,15m²) und ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Ausstattung:

- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstore
- Eichenparkett | Fliesen
- Fußbodenheizung
- Bad / WC (Einrichtung)

Achtung: Weitere Details der Ausstattung können gerne persönlich besprochen werden!
(Abwicklung mit BTVG)

Die realen Bilder stammen von ähnlichen, bereits realisierten Projekten! Aufgrund der nahe gelegene Straße ist

eine Ruhelage nicht gegeben.

Projektübersicht:

- Haus 1 | **Zu haben!**

- Haus 2 | Bereits vergeben!

Wenn Sie wollen, dass ihr Kind in einer **naturverbundenen** Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das richtige für Sie! Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihrem Kind beim Spielen im Garten zuschauen können. Das Grundstück ist außerdem **vollständige eingezäunt**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und holen sich am besten gleich die Infos per Mail oder Telefon ein - 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap