

## **Helles Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit XXL Dachterrasse**



**Objektnummer: 5750/255**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Haus                              |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 9020 Klagenfurt,09.Bez.:Annabichl |
| <b>Baujahr:</b>                   | 2016                              |
| <b>Alter:</b>                     | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 197,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Terrassen:</b>                 | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                    | 64,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 648.500,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 3.291,88 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Rebernig

R & R Immobilien treuhand e.U.  
Radetzkystraße 24  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 145 59 90

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











## Objektbeschreibung

Dieses schicke Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Norden Klagenfurts bietet mit 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 558m<sup>2</sup> Grundstück alles, was das Herz begehrt. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, erleben Sie hier eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und ruhiger Vorstadt-Idylle.

Das 2003 erbaute und 2016 erweiterte Haus besticht durch seine moderne Bauweise und durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume, während die Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Mit der neu installierten IDM Luftwärmepumpe (2023) genießen Sie ein nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen. Eine 10,22 kW Photovoltaikanlage mit Fronius Wechselrichter und einem 11 kW BYD Speicher stellt sicher, dass Sie Ihre Energiekosten im Griff haben.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche, zwei Wohnbereichen und einem Wintergarten auch 2 Schlafzimmer mit einem großen barrierefreien Badezimmer. Im Obergeschoß erwartet Sie ein Master-Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank und zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Die großzügige Dachterrasse mit 65 m<sup>2</sup> ist ein Highlight mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein geräumiger, trockener Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der westlich ausgelegte Garten bietet ausreichend Platz für einen Pool. Ob Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Dieses schön gestaltete Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für all jene, die modernen Komfort und eine hervorragende Lage schätzen.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap