

Perfektes Familien-Passivhaus in idealer Uni- und Wörthersee-Nähe



Objektnummer: 171/430002

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 40,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hansjörg Lenz

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Völkermarkter Straße
9020 Klagenfurt am Wörthersee













IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Hier finden Sie ein unkompliziertes, solides und ideal gelegenes **Einfamilienhaus (Passivhaus)** zum Verkauf. Im Erdgeschoss erwartet Sie beim Eingang ein **Gäste-WC** und rechts davon eine geräumige **Garderobe**. Von hier aus gelangen Sie in den großen, sonnigen **Wohn-Essraum** mit angrenzender, offener, moderner Küche. Der helle und gemütliche Wohnbereich ist nach Osten und Süden ausgerichtet und verfügt über große Glasflächen, die den Blick in den eigenen Garten freigeben. Eine Tür führt direkt auf die **Süd-Terrasse** davor. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befindet sich eine kleine **Speisekammer**.

Rechts von der Garderobe finden Sie den **Technikraum**, der mit einem Boiler und einem **Niedrigenergie-Lüftungssystem** ausgestattet ist. Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie in den ersten Stock. Dort erwarten Sie ein neuwertiges, geräumiges **Badezimmer** mit Dusche und Badewanne sowie einem praktischen Handtuchheizkörper. Nach Süden gelangen Sie zu zwei gemütlichen und großzügigen **Schlafzimmern**. Im Zuge der Generalsanierung im Jahr 2021 wurden ein neuer Boden, eine moderne Küche mit glatten Hochglanzfronten, ein schönes Bad und ein neues WC im Haus installiert.

Der hübsch angelegte Garten bietet Platz für Spaß und Spiel für Jung und Alt, ergänzt durch interessante Bepflanzungen und einen attraktiven lebenden Zaun. Ein **Gartenhäuschen** zum Wohnen und Lagern sowie ein multifunktionales Spielgerät runden das schön gestaltete und vollständig eingezäunte Gartenparadies perfekt ab. Sie werden mit der Gartenanlage viel Freude haben und wenig Arbeit investieren müssen.

An der befestigten Zufahrt mit großem automatischen Metall-Einfahrtstor steht Ihnen ein großzügiges **Vollholz-Doppelcarport** zur Verfügung, in dem mindestens zwei PKWs und ein Motorrad parken können.

Dieses unkomplizierte und dennoch perfekte Passivhaus wird energiesparend über ein zentrales Belüftungssystem im Winter beheizt und im Sommer gekühlt. Es eignet sich besonders gut für ein Paar, einen Single oder eine Kleinfamilie!