

**Teilsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in  
Klagenfurt**



**Objektnummer: 3234/541**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dietmar Petritsch

Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125

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









# Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Klagenfurt befindet sich dieses charmante Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>.

Ein Highlight des Hauses ist der **großzügige Gartenbereich**, der viel Raum zur Entfaltung bietet – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Die Immobilie liegt in einer **ruhigen Wohngegend** in Klagenfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebiete und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus Stadtnähe und Natur macht diese Lage besonders attraktiv.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Helle, große Wohnküche mit viel Platz für die ganze Familie
- Einbauküche (BJ 2013) mit Induktionsherd, Spülmaschine, großem Kühl- und Gefrierschrank
- Speisekammer für extra Stauraum
- Wohnzimmer mit **Pelletsofen** (sichtbare Flamme, programmierbar, kostengünstig im Betrieb)
- Renoviertes Badezimmer mit Fenster
- Separates WC

Obergeschoss:

- Geräumiges Schlafzimmer

- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Abstellraum

## **Sonstiges**

- **Pelletsofen** für kostengünstiges Heizen
- **Blockbohlen-Holzgarage** mit viel Platz für Gartengeräte und mehr
- **Große Terrasse** mit Zugang zum sonnigen Garten

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Unterlagen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap