

Traumhafte Doppelhaushälfte !



Objektnummer: 945

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

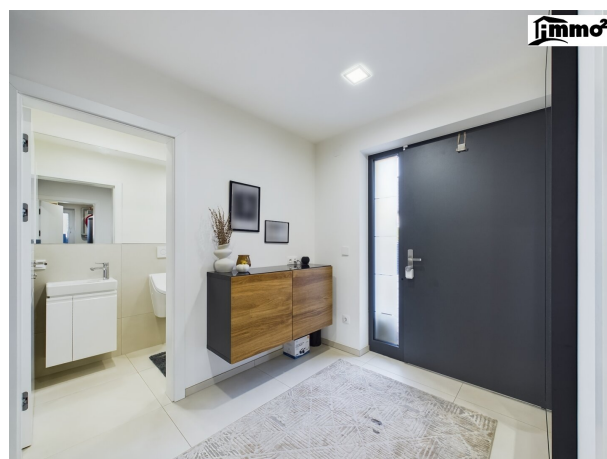
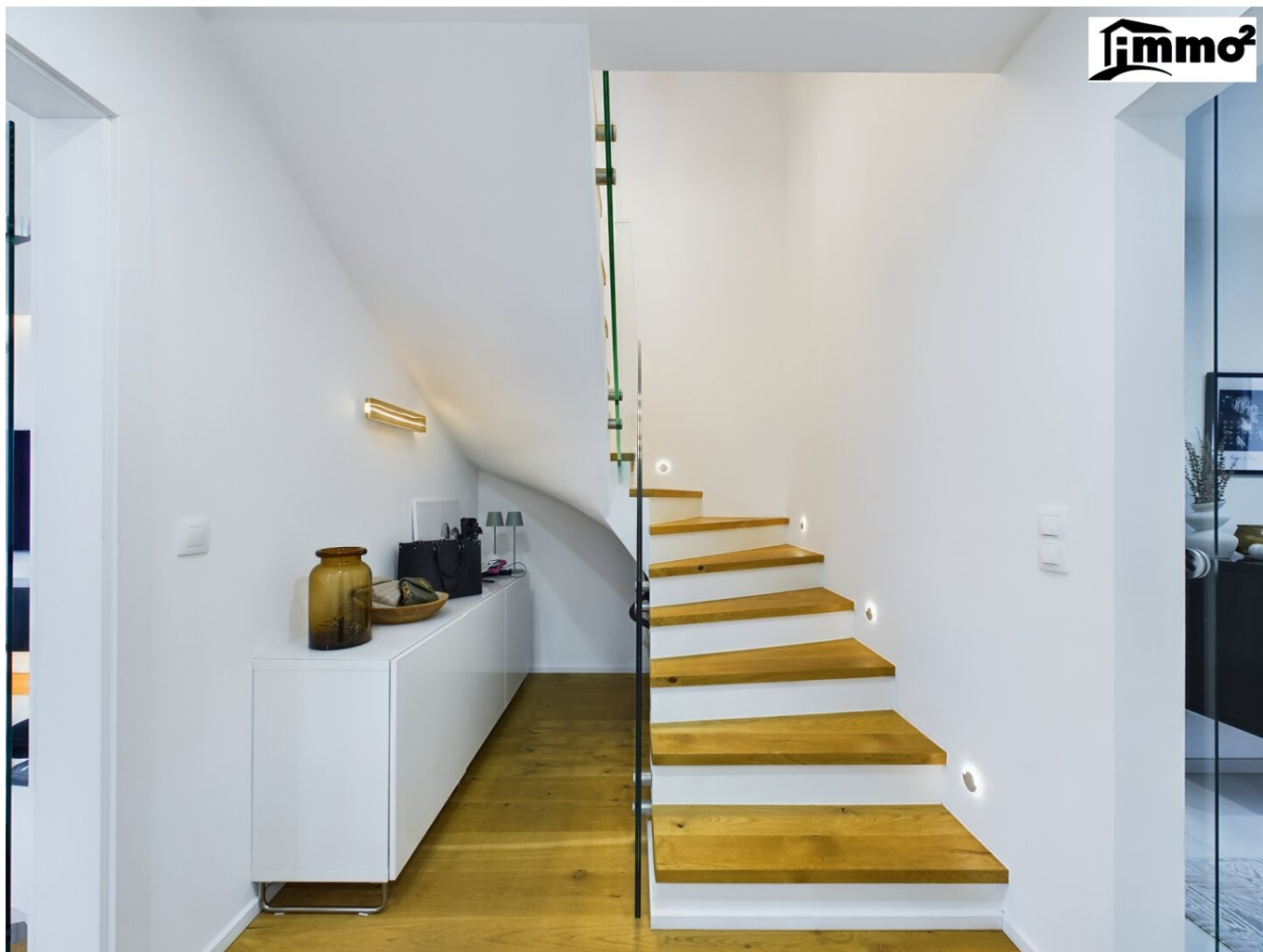
Ihr Ansprechpartner

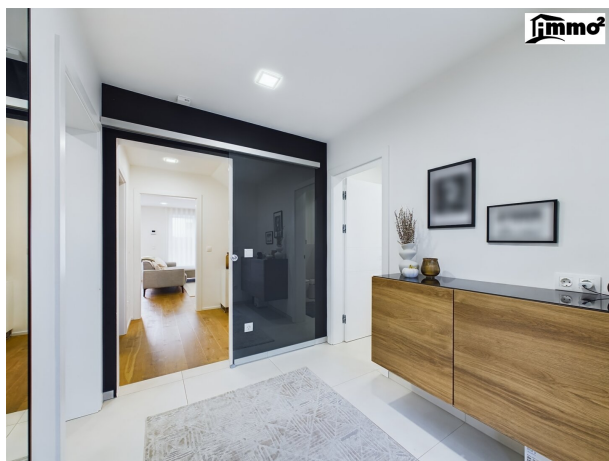


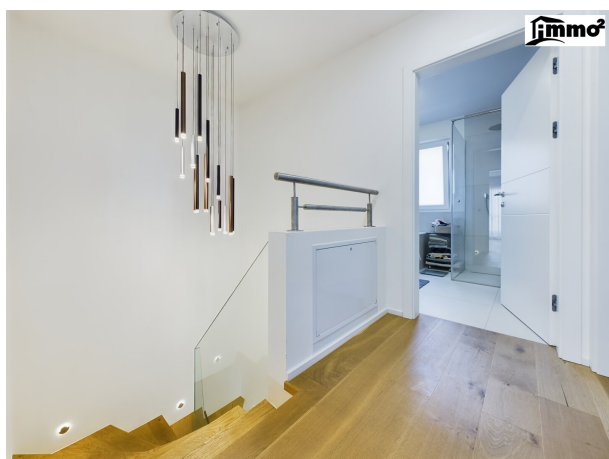
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

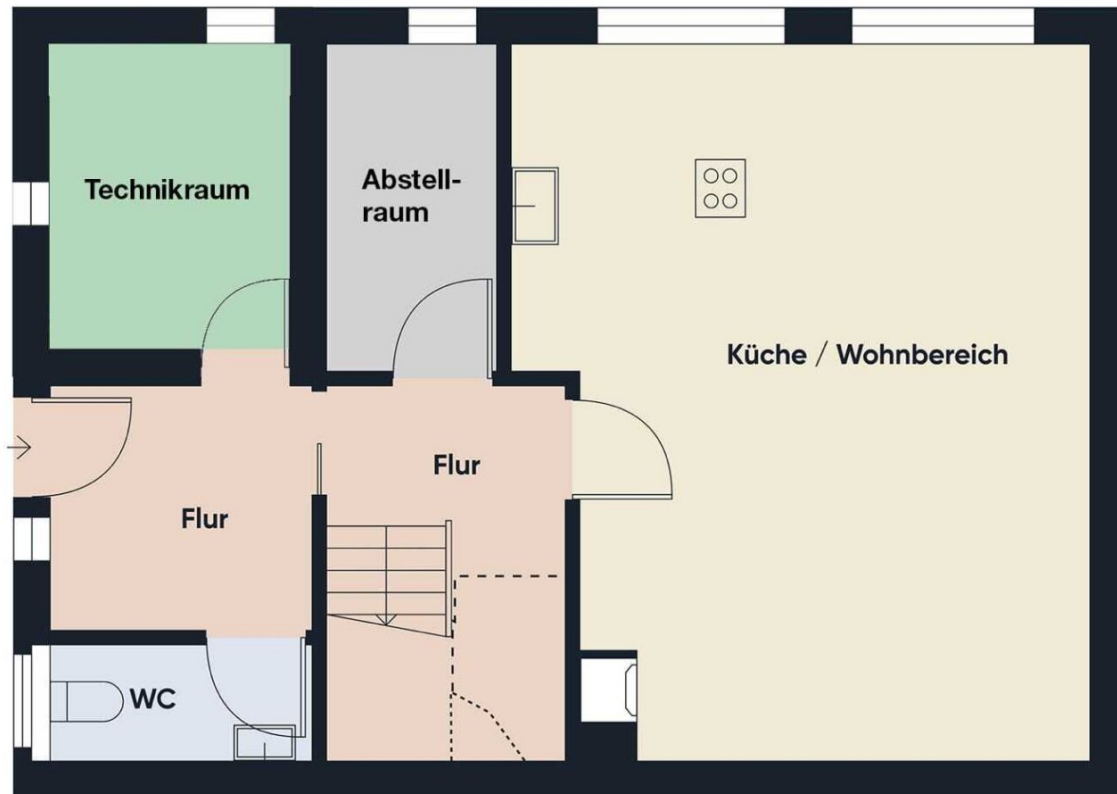


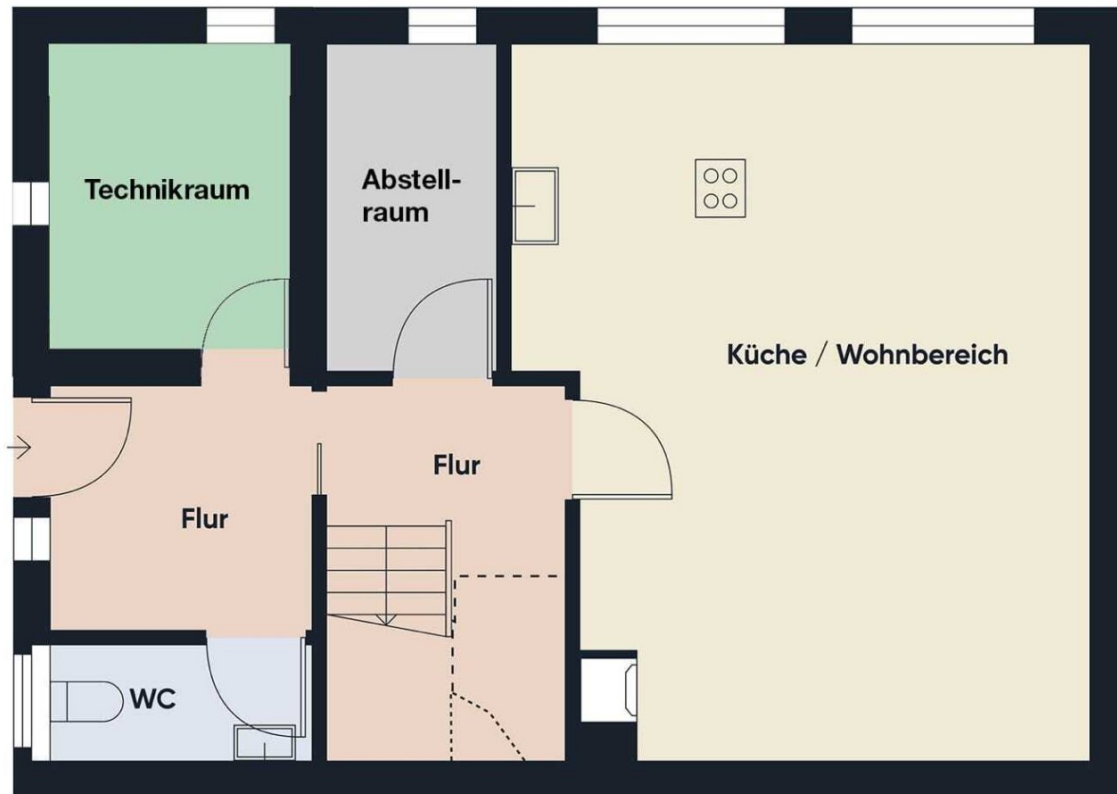


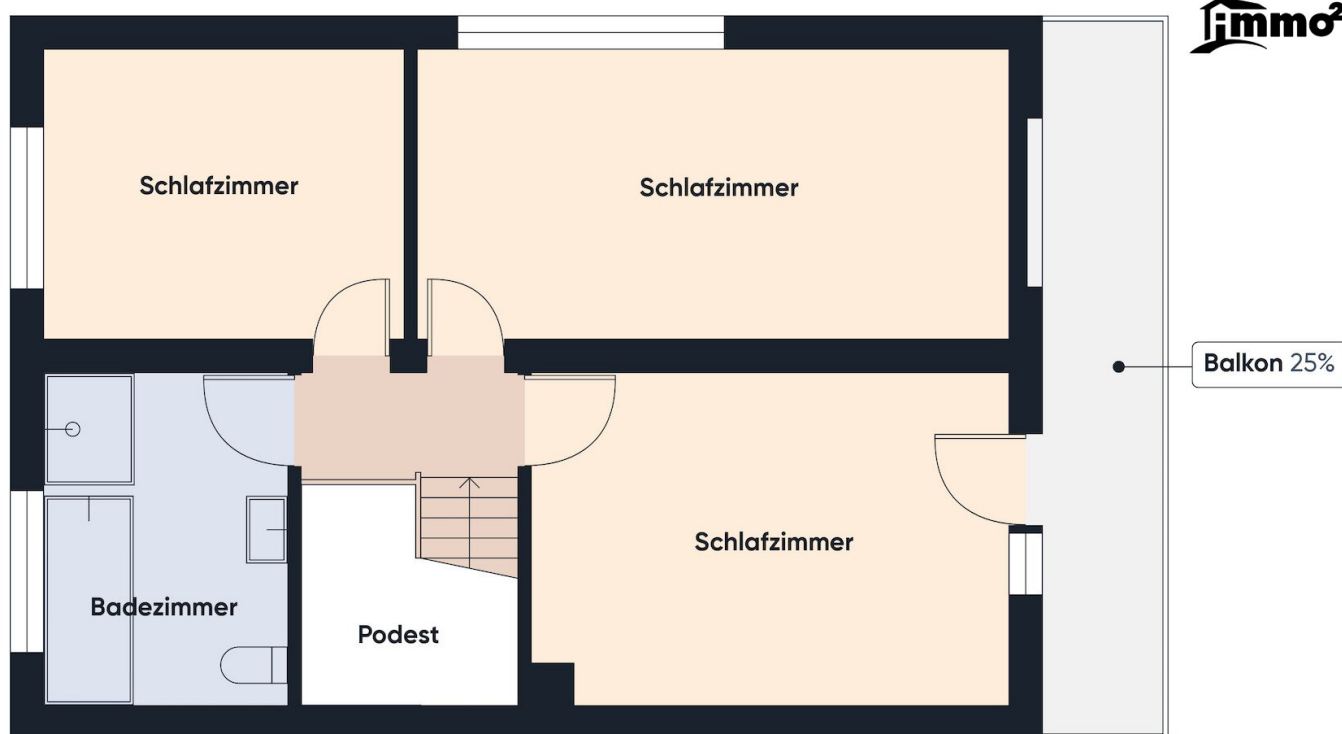














4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

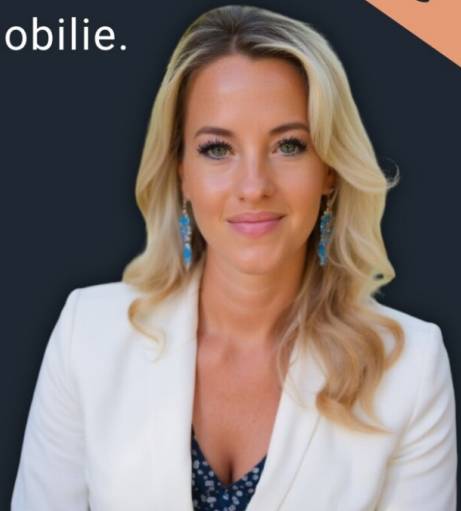
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem modernen, hochwertig ausgestatteten Zuhause in der beliebten Stadt Klagenfurt am Wörthersee. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch durchdachte Raumlösungen, hochwertige Materialien und ein stilvolles Wohnambiente – ideal für alle, die ein komfortables und modernes Heim suchen.

Objekt-Highlights im Überblick

Grundstück: ca. 250 m²

- Fläche: perfekte Raumaufteilung auf 4 Zimmer mit entzückendem pflegeleichtem Garten

- EG: Vorraum, Technikraum, Abstellraum, WC, Küche- Wohn- Essbereich / OG: Vorraum, 3 Schlafzimmer, Badezimmer**

- Heizung: Moderne Luftwärmepumpe

- Fenster: 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden und integriertem Fliegenschutz

- Extras:

- 2 Carport-Stellplätze

- Terrasse und kleiner, pflegeleichter Garten

- Hoxter-Kaminofen mit Warmluftführung

- Klimaanlage und Lüftungssystem in jedem Zimmer

- Wallbox für E-Auto

- Zentralstaubsauganlage

- Automatische Gartenbewässerung mit Sprinkleranlage

Erdgeschoss: Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Hier erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die eine offene und einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Küche ist ideal in den Wohnraum integriert und bietet durch hochwertige Einbauten und ausreichend Stauraum maximalen Komfort. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie eine behagliche Wärme, die besonders an kälteren Tagen für Wohlbefinden sorgt. Der warmluftführende Kamin der Marke Hoxter lädt dazu ein, gemütliche Abende am prasselnden Feuer zu verbringen.

Obergeschoss: Rückzugsorte zum Entspannen

Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein geräumiges, stilvolles Badezimmer. Alle Räume sind klimatisiert und mit einem Belüftungssystem ausgestattet, das für angenehme Raumluft sorgt. Die großen Fensterflächen bieten viel Tageslicht und einen wunderbaren Blick auf die umliegende Landschaft. Hochwertige Materialien und sorgfältig geplante Details machen jedes Zimmer zu einem Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt.

Außenbereich: Entspannung und Funktionalität

Der Garten ist mit einer automatischen Sprinkleranlage ausgestattet und lässt sich so mühelos pflegen. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein – sei es beim Frühstück im Freien oder beim Grillabend mit Freunden und Familie. Das Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, und die Wallbox sorgt dafür, dass ein Elektrofahrzeug bequem zu Hause geladen werden kann.

Einziehen und Wohlfühlen – das Inventar kann übernommen werden

Für alle, die das Haus lieben und sofort einziehen möchten: Das vorhandene Inventar kann auf Wunsch übernommen werden. So brauchen Sie nur noch Ihren Koffer packen und können in Ihr neues Zuhause einziehen!

Ein Zuhause zum Verlieben in Klagenfurt am Wörthersee

Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie stolzer Eigentümer dieser Traum-Doppelhaushälfte in einer der schönsten Gegenden Kärntens. Vereinbaren Sie

noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorstellen zu dürfen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <2.000m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap