

Außergewöhnliches Architektenhaus in Toplage - mit absoluter Privatsphäre in Emmersdorf



Küche

Objektnummer: 7008/213

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2008
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	161,19 m ²
Nutzfläche:	223,06 m ²
Lagerfläche:	20,47 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



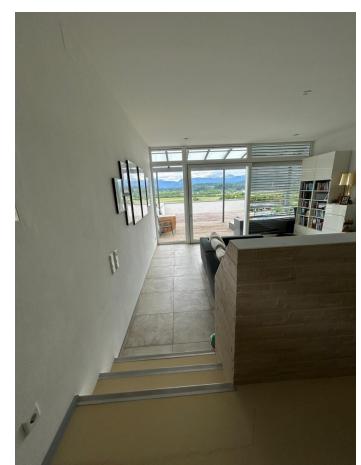
Marion Higer

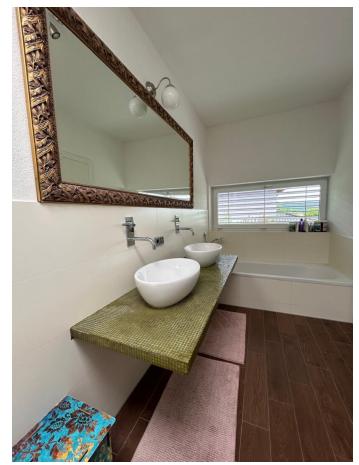
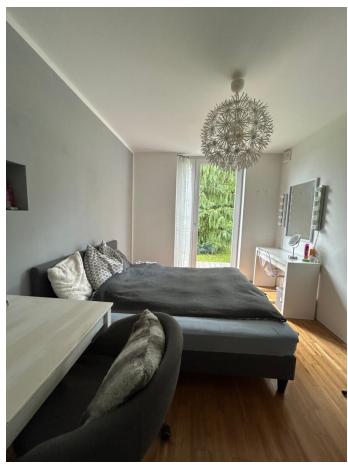
Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt

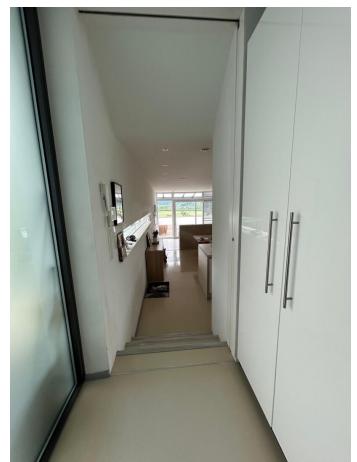
T +43 6641067511
H +43 6641067511

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Gerne zur



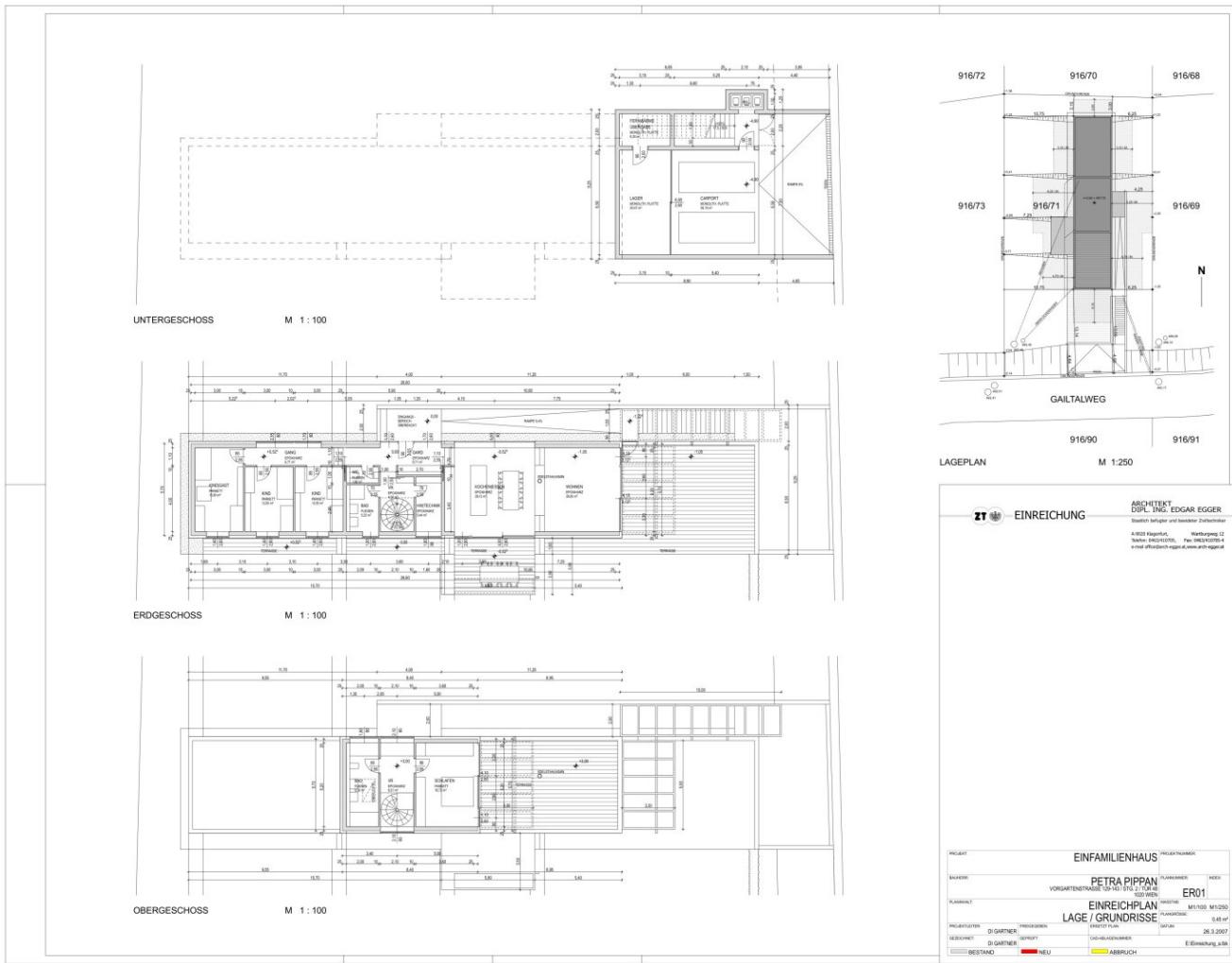














Objektbeschreibung

Zimmer: 5 | Bäder: 2 | WCs: 2 | Carport & Stellplätze: 5+

Dieses exklusive Architektenhaus in Emmersdorf – einem ruhigen, erhöht gelegenen Stadtteil von Klagenfurt – vereint moderne Architektur mit höchstem Wohnkomfort und Privatsphäre. Wer das Besondere sucht, wird hier fündig: Großzügige Raumgestaltung, lichtdurchflutete Wohnbereiche, durchdachte Details und ein traumhafter Außenbereich machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Eine moderne Hauslüftungsanlage sorgt ganzjährig für frische Luft und ein gesundes Raumklima. An heißen Sommertagen bietet sie zusätzlich eine angenehme Kühlung durch sogenannte **Temporierung**. In den Wintermonaten gewährleistet das nahegelegene **Biomassekraftwerk** eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung. Für zusätzliche Behaglichkeit ist im Wohnraum **ein Anschluss für einen Kamin** vorgesehen – ideal für gemütliche Stunden am Feuer.

Zufahrt & Untergeschoss

Die Zufahrt zum Haus führt direkt zu einem großzügigen, überdachten Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich bieten die Flächen vor dem Haus ausreichend Stellmöglichkeiten für mindestens drei weitere Autos – ideal für Gäste.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Lagerraum sowie der Technikraum – praktisch, diskret und funktional untergebracht.

Erdgeschoss – Wohnen mit Stil

Über die Außentreppe gelangt man zum Haupteingang des Hauses. Schon beim Betreten offenbart sich die Großzügigkeit der Planung: Der helle Eingangsbereich führt in den beeindruckenden Wohn-Essbereich mit offener Küche. Großzügige Fensterfronten auf allen Seiten lassen Licht und Natur herein und schaffen ein luftiges, angenehmes Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf zwei großzügige Terrassenbereiche und in den liebevoll gepflegten Garten. Dieser bietet reichlich Platz für Kinder, Gäste oder einfach zum

Entspannen – ein echtes Paradies.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich:

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche
- Ein separates WC
- Ein praktischer Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss – Rückzugsort mit Weitblick

Das Obergeschoss ist dem privaten Rückzug gewidmet: Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum riesigen, sonnigen Balkon – ein Ort der Ruhe mit traumhaftem Ausblick ins Grüne.

Abgerundet wird diese Etage durch ein wunderschönes Badezimmer mit Badewanne, Dusche WC, Bidet und Doppelwaschbecken – Ihr ganz persönlicher Wellnessbereich.

Fazit

Ein einzigartiges Architektenhaus für alle, die das Besondere suchen: viel Platz, moderne Technik (inkl. Hauslüftung mit Kühlung und Biomasse-Fernwärmeanschluss), absolute Ruhe und Privatsphäre in einer der besten Wohnlagen von Klagenfurt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

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 <2.000m

Apotheke <2.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap