

## **Außergewöhnliches Architektenhaus in Toplage - mit absoluter Privatsphäre in Emmersdorf**



Küche

**Objektnummer: 7008/213**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



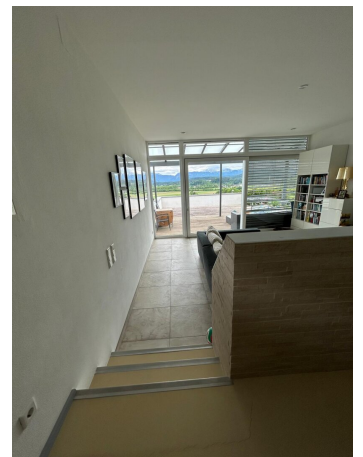
**Marion Higer**

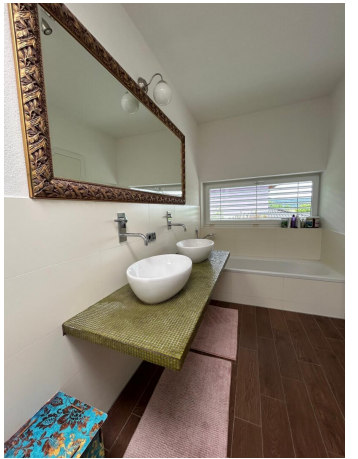
Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt

T +43 6641067511  
H +43 6641067511

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

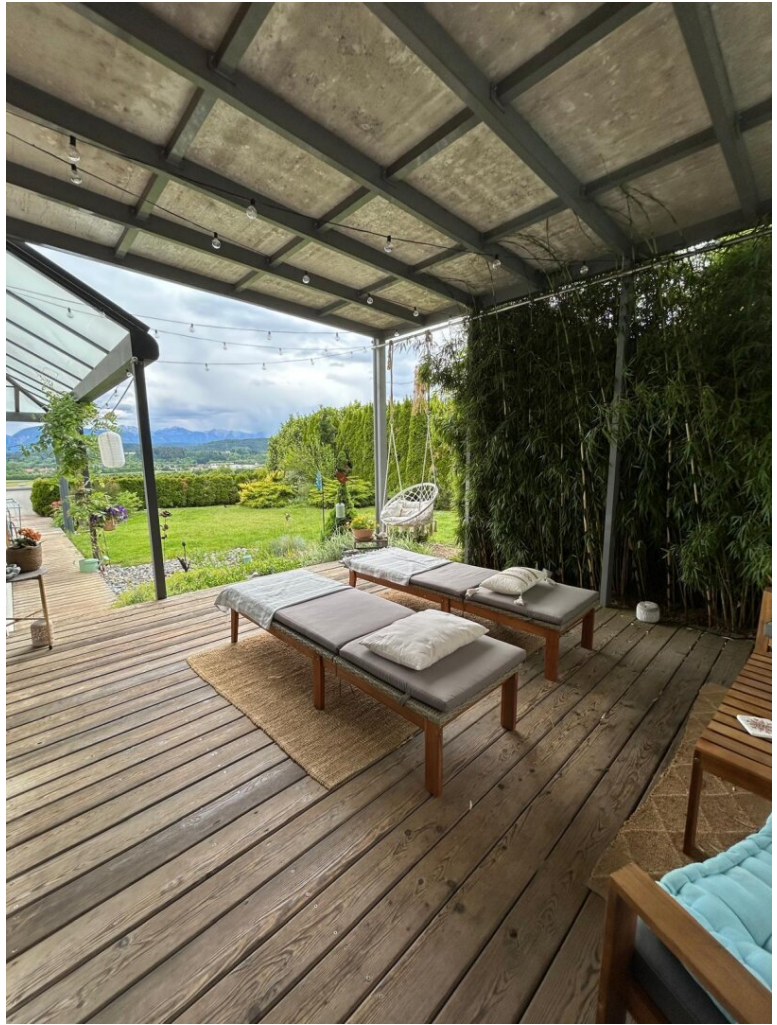
termin zur









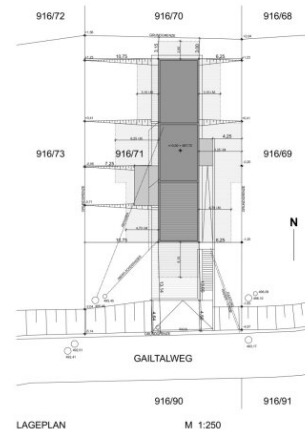
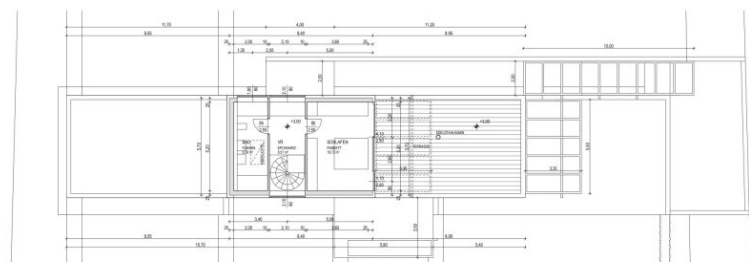
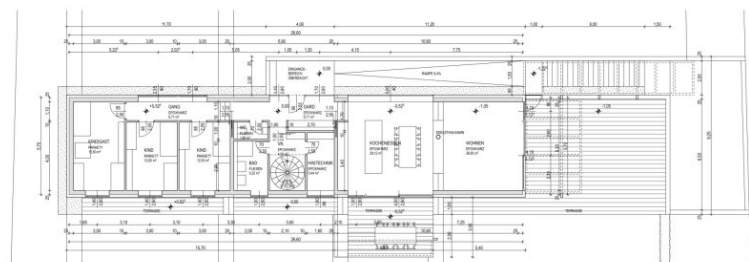
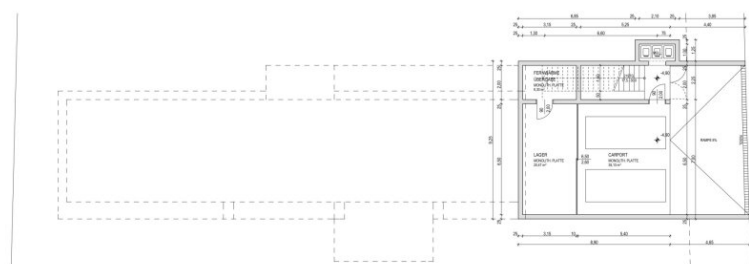


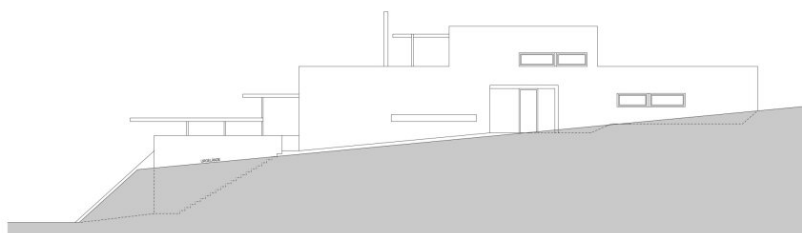




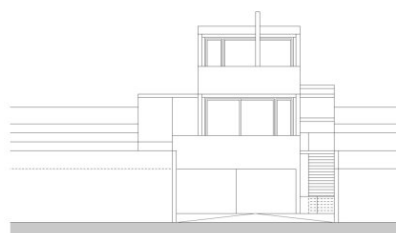




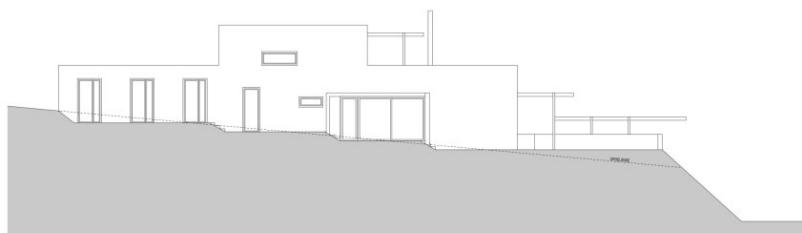
[illegible]



ANSICHT OST M 1:100



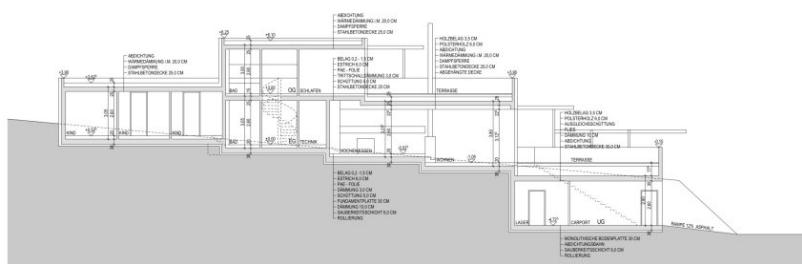
ANSICHT SÜD M 1:100



ANSICHT WEST M 1:100



ANSICHT NORD M 1:100



SCHNITT M 1:100

[illegible]

**ARCHITEKT  
DIPL. ING. EDGAR EGGER**  
Staatlich befugter und beedelter Ziviltechniker

A-9020 Klagenfurt, Wartburgg. 12  
Telefon: 0462/410705, Fax: 0462/410735-4  
e-mail: office@arch-egger.at, www.arch-egger.at

**ZT**  **EINREICHUNG**

PROJEKT		EINFAMILIENHAUS		PROJEKTNUMMER	
BAUWERB		PETRA PIPPAN VORGABENTRASSE 32-40 370 11 08 44 3200 WEN		PLANNUMMER	PROJEKT
PLANNUMMER		EINREICHPLAN ANSICHTEN / SCHNITT		WÄRMESTUFE	MIS/10
PROJEKTLEITER		PL	PROJEKTZEICHNER	PLANNUMMER	0.43
GEZEICHNET	PL	GEZEICHNET	PROJEKTLEITER	DATUM	26.3.2009
BESTAND		NEU		H(Einreichung)	
BESTAND		NEU		ABBRUCH	

## 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