

Neubauvilla in Bestlage zwischen Innenstadt und Wörthersee!



Objektnummer: 5750/277

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,60 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	115,40 m ²
Keller:	54,43 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Rebernig

R & R Immobilientreuhand e.U.
Radetzkystraße 24
9020 Klagenfurt am Wörthersee

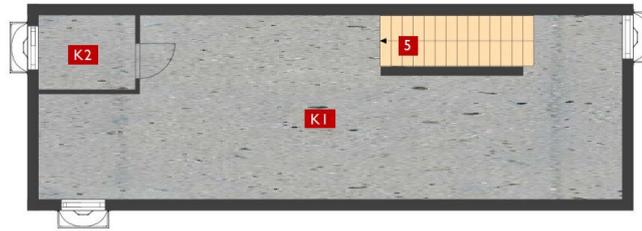






FLÄCHENAUFSTELLUNG

5 - Treppe ins Erdgeschoss	
K1 - Kellerraum 1	ca. 50,4m ²
K2 - Kellerraum 2	ca. 4,0m ²
Kellergeschoss gesamt	ca. 54,4m²



FLÄCHENAUFSTELLUNG

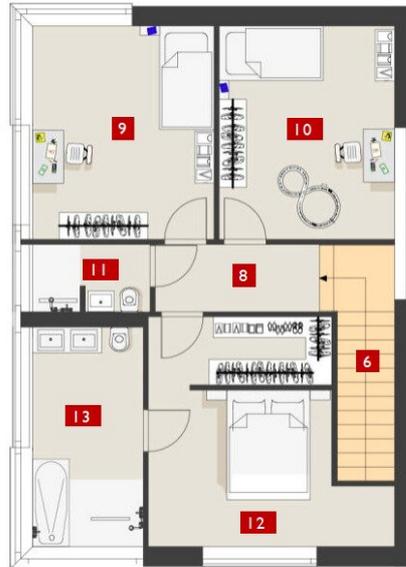
1 - Eingangsbereich	ca. 15,6m ²
2 - WC/Bad	ca. 7,7m ²
3 - Zimmer	ca. 15,0m ²
4 - Küche/Essen/Wohnen	ca. 50,0m ²
5 - Treppe ins Kellergeschoss	ca. 3,8m ²
6 - Treppe ins Obergeschoss	ca. 4,6m ²
7 - Abstellraum unter Treppe	ca. 4,6m ²
Erdgeschoss gesamt	ca. 96,7m²
Obergeschoss gesamt	ca. 67,3m²
Gesamt	ca. 164,0m²

A - Terrasse	ca. 30,0m ²
B - Garten	ca. 143,0m ²
C - Carport	ca. 55,0m ²
D - Außenabstellraum	ca. 16,0m ²



FLÄCHENAUFSTELLUNG

6 - Treppe ins Obergeschoss	
8 - Flur	ca. 9,6m ²
9 - Zimmer 1	ca. 14,4m ²
10 - Zimmer 2	ca. 14,3m ²
11 - Bad 1	ca. 3,0m ²
12 - Zimmer 3	ca. 17,0m ²
13 - Bad 2	ca. 9,0m ²
Obergeschoss gesamt	ca. 67,3m²



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und dem Wörthersee entfernt, befindet sich diese moderne Architekten-Villa in Bestlage nahe dem Lendkanal. Die hochwertige Immobilie überzeugt durch ihre klare Formensprache, großzügige Raumaufteilung und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Der Neubau wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und in solider Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie direktem Zugang zur Terrasse, ein flexibel nutzbares Gästezimmer mit eigenem Bad – ideal auch als Homeoffice – und ein praktischer Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen zwei Kinderzimmer mit gemeinsamem Badezimmer sowie ein großzügiger Masterbereich mit Bad en Suite und begehbarem Kleiderschrank zur Verfügung.

Die Innenausstattung ist hochwertig und stilvoll: Parkettböden in den Wohnräumen, keramische Beläge im Vorraum sowie in Bad und WC, exklusive Armaturen und elegante Feinsteinzeugplatten auf der Terrasse sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, elektrisch gesteuerte Außenjalousien und hochwertige Innentüren mit Edelstahlrückern runden den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Die Villa ist mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet, betrieben durch eine moderne Wärmepumpe. Zudem sind alle technischen Vorbereitungen für eine Solarthermieanlage, eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sowie eine persönliche E-Ladestation im Carport bereits getroffen.

Für Fahrzeuge und Fahrräder stehen ein überdachter Carport mit zwei Stellplätzen sowie vier Fahrradabstellplätzen zur Verfügung. Die Zufahrt und alle Zugangsbereiche sind gepflastert, das Grundstück ist eingefriedet und bietet durch die Lage in der Sackgasse maximale Ruhe und Privatsphäre.

Diese Immobilie vereint anspruchsvolle Architektur mit durchdachter Funktionalität und hochwertigster Ausführung – ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in bester Lage suchen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass

nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap