

Ein Zuhause mit Seele – Charmantes Haus mit Gartenparadies an der Glan



Objektnummer: 5156/11892

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	240.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338903

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









Objektbeschreibung

Ein Doppelhäuschen, das nicht nur Räume bietet, sondern ein Gefühl von Geborgenheit, Wärme und Charakter – ein echtes Zuhause.

Mit ca. 66 m² Wohnfläche, liebevollen Details und einem Gartenidyll, erfüllt dieses Haus den Traum vom individuellen Wohnen in charmantem Ambiente.

Der Wohnbereich empfängt Sie mit einer wohltuenden Atmosphäre und strahlt vom ersten Moment an Behaglichkeit aus.

Ein ganz besonderes Highlight ist der stilvolle Kachelofen, der im Wohnzimmer nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch als Herzstück des Raumes eine urige, wohnliche Stimmung verbreitet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional:

Der gemütliche Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Eine praktische Küche mit angrenzender Speisekammer – mit direktem Zugang zum Garten für Frühstück im Freien oder gesellige Grillabende.

Eine Gästetoilette im Erdgeschoss sorgt für Alltagstauglichkeit.

Im Obergeschoss erwarten Sie:

Ein großzügiges Schlafzimmer und ein weiteres charmantes Zimmer, das sich z. B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Toilette.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihre individuellen Nutzungsideen.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine wassergeführte Elektroheizung in Kombination mit dem separaten, hochwertigen Kachelofen im Wohnzimmer –

eine solide Lösung mit Ausbaupotenzial für individuelle Heizkonzepte.

Modernisierungen:

Die Fenster im Erdgeschoss wurden ca. 2009 durch moderne Kunststofffenster ersetzt, ebenso wurde die Haustür erneuert.

Im Obergeschoss sorgen Holzfenster aus ca. 1987 für charmantes Flair.

Dieses Haus ist ideal für alle, die ein warmes, gepflegtes Zuhause mit Charme und Potenzial suchen.

Ob als gemütliches Domizil für Paare, kleine Familien oder Individualisten – hier findet man Raum zum Leben, Träumen und Ankommen.

Der Garten ist ein echtes Highlight: grün, ruhig und idyllisch gelegen an der Glan – ein Ort, der Entspannung verspricht und Platz für Freizeit und Natur bietet.

Ein Haus mit Charakter findet man nicht alle Tage!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von Charme, Lage und Möglichkeiten dieses besonderen Objekts.

+43 664 233 89 03- Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap