

## **Neues All-in-one-Einfamilienhaus in Klagenfurt am Wörthersee**



**Objektnummer: 535**

**Eine Immobilie von Dorfer Immobilienservice e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,44 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	16,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gernot Dorfer

Dorfer Immobilienservice e.U.  
Hermannstädterweg 38  
9020 Klagenfurt







# Objektbeschreibung

In Viktring – einem der beliebtesten, an den Wörthersee grenzenden Stadtviertel von Klagenfurt - errichten wir dieses traumhafte Wohnhaus. Die Umgebung, hauptsächlich von Einfamilienhäusern und Eigengärten geprägt, bietet ganzjährig Sonne von in der Früh bis abends. Optimal sind auch die zahlreichen Infrastruktureinrichtung von Schulen, Kindergärten, Cafes, Restaurants, Einkaufsgeschäften und natürlich die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Ihr eigenes Reich – ein ebenes Grundstück, klein aber fein, wird von allen Seiten eingefriedet. Wenn Sie sich für dieses Objekt entscheiden, habe Sie alle Möglichkeiten der eigenen Gestaltung. Wir bieten die schlüsselfertige Herstellung (Ziegel) des Gebäudes samt Doppelcarport, Geräteraum, überdachter Terrasse, uvm. und zudem die Garantie der Übergabe binnen 14 Monaten ab Abschluss. Es werden hochwertige Materialien verwendet, die eine Wertbeständigkeit durch die Ausführung und natürlich der optimalen Lage darstellt.

Eine unkomplizierte und reibungslose Abwicklung gepaart mit qualifizierter Bauausführung sorgt für maximale Transparenz vor, während und nach der Bauphase. Auch in Fragen der Finanzierung stehen wir Ihnen unterstützend zur Seite.

Wir freuen uns, Ihnen alle Möglichkeiten aufzuzeigen und Sie bei einer Besichtigung vor Ort persönlich kennen zu lernen.

Weitere Angebote finden Sie unter [www.dorfer.immo](http://www.dorfer.immo).

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap