

**Traumhaftes Anwesen mit vielen Highlights!
(Schlüsselfertig)**



Objektnummer: 8086/286

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Seggauberg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m ²
Nutzfläche:	246,31 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	599.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee















The floor plan shows a three-room apartment with the following details:

- Overall Dimensions:** Total width 1000 (100 + 100 + 260 + 393 + 370 + 331 + 100), total depth 1000 (100 + 100 + 160 + 60 + 160 + 220 + 160 + 220).
- Roof and Orientation:** Flat roof (Flachdach) with a 2% slope (Gefälle 2%) towards the right. The roof area is 72.82 m². A note indicates 6 PV modules at 1.675 m² each, totaling 10.05 m².
- Rooms and Areas:**
 - Zimmer 1:** 19.94 m², Parkett.
 - Zimmer 2:** 12.26 m², Parkett.
 - Zimmer 3:** 17.58 m², Parkett.
 - Bad/WC:** 13.56 m² (left) and 8.96 m² (right), Fliesen.
 - Flur:** 7.20 m², Parkett.
 - SR (Schlafraum):** 5.50 m², Parkett.
- Balconies:**
 - Left balcony: 8.20 m², Holz.
 - Right balcony: 8.20 m², Holz.
 - Bottom balcony: 40.42 m², Holz.
- Staircase:** Located in the center, with steps numbered 1 to 19.
- Windows and Doors:** Various window types (DFF, DFF 134/160, DFF 134/160) and doors are indicated with dimensions.
- Other Features:** A kitchen area (K) is partially visible on the left. The plan includes numerous dimension lines for walls, furniture, and openings.

Objektbeschreibung

NEUBAU: Koffer packen und einziehen!!

Diese exklusive, architektonisch durchdachte Immobilie befindet sich in einer der besten Wohngegenden von Leibnitz und bietet eine einzigartige Naturruhelage. Geprägt von einer besonderen Alleinlage mit Blick ins Grüne und vielen Highlights, stellt diese Villa ein exklusives Refugium der Geborgenheit dar.

Aktuell befindet sich die Liegenschaft im Belagsfertigen Zustand wird aber **Schlüsselfertig** wie unten beschrieben Übergeben.

Im schlüsselfertigem Preis inkludiert: (Mitbestimmung möglich)

- Fußböden (Fliesen, Vinyl, Parkett)
- Innentüren
- Terrassen EG und OG und Balkone
- Pflasterung Einfahrt
- Sanitäreinrichtungen
(WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken)

Highlights:

+ Schlüsselfertig

- + 4 Schlafzimmer möglich
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle Räume
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Zwei große sonnige Terrassen
- + Zwei Garagenstellplätze
- + Grünruhelage
- + 3-Fach verglaste Fenster
(elektrische Raffstore/Rollläden)
- ...

Raumaufteilung:

Die ca. 246 m² Wohnnutzfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Über eine private Zufahrt gelangt man zu dem traumhaften Anwesen mit praktischer Doppelgarage. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen hellen, offenen Eingangsbereich, ein großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Gästezimmer bzw. Büro, ein WC, einen Abstellraum, einen Technikraum sowie einen praktischen Hobbyraum, der direkt an die Doppelgarage angeschlossen ist.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmern, jeweils mit Zugang zu einem Außenbereich (Balkon oder Terrasse), sowie zwei Badezimmern.

Wenn Sie möchten, dass Ihr Kind in einer vertrauten und naturverbundenen Umgebung

aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und dabei Ihrem Kind beim Spielen im Garten zusehen können.

Achtung: Der Liegenschaft wird Schlüsselfertig ohne Küche verkauft. Da sich das Objekt aktuell noch im belagsfertigen Zustand befindet haben Sie die Möglichkeit, bei der Auswahl der Farben und Materialien im Zuge der Fertigstellung mitzubestimmen. Die Bilder dienen der Anschauung. (Visualisierungen)

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Aufgepasst: Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder einfach nur den aktuellen Marktwert

erfahren möchten, bieten wir Ihnen gerne eine **kostenlose & unverbindliche online Bewertung** an.

So wissen Sie genau, wo Sie stehen – transparent, professionell und persönlich. Einfach unsere

Homepage besuchen und unter dem Reiter Bewertung ihre Angaben vervollständigen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap