

## Exklusives Wohnjuwel mit Ausblick – Ihr neues Zuhause in Sunshine-Emmersdorf



**Objektnummer: 897**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	177,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	865.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

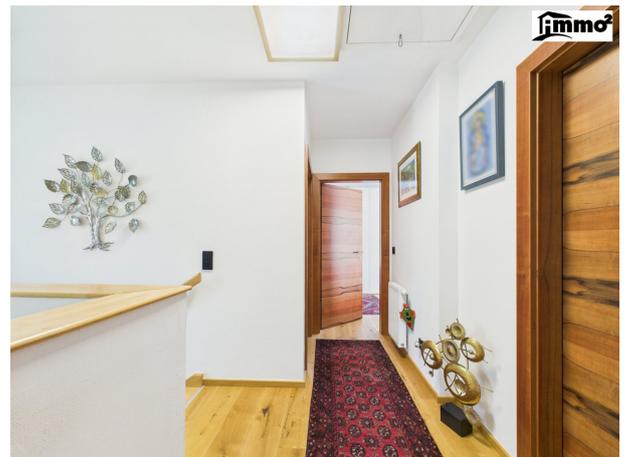
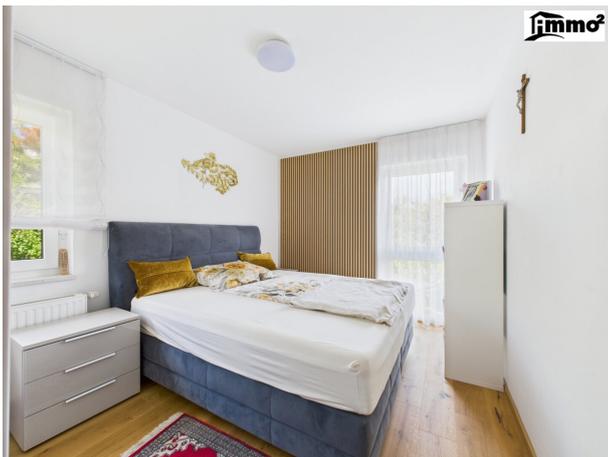
## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

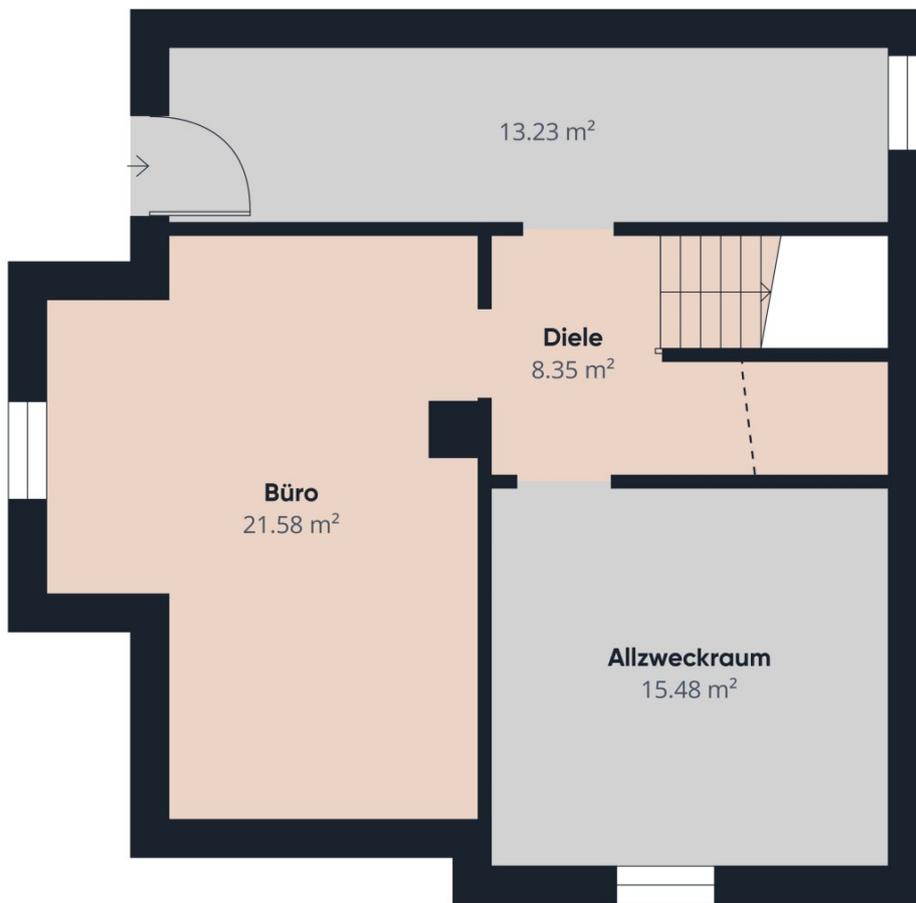












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
58.64 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

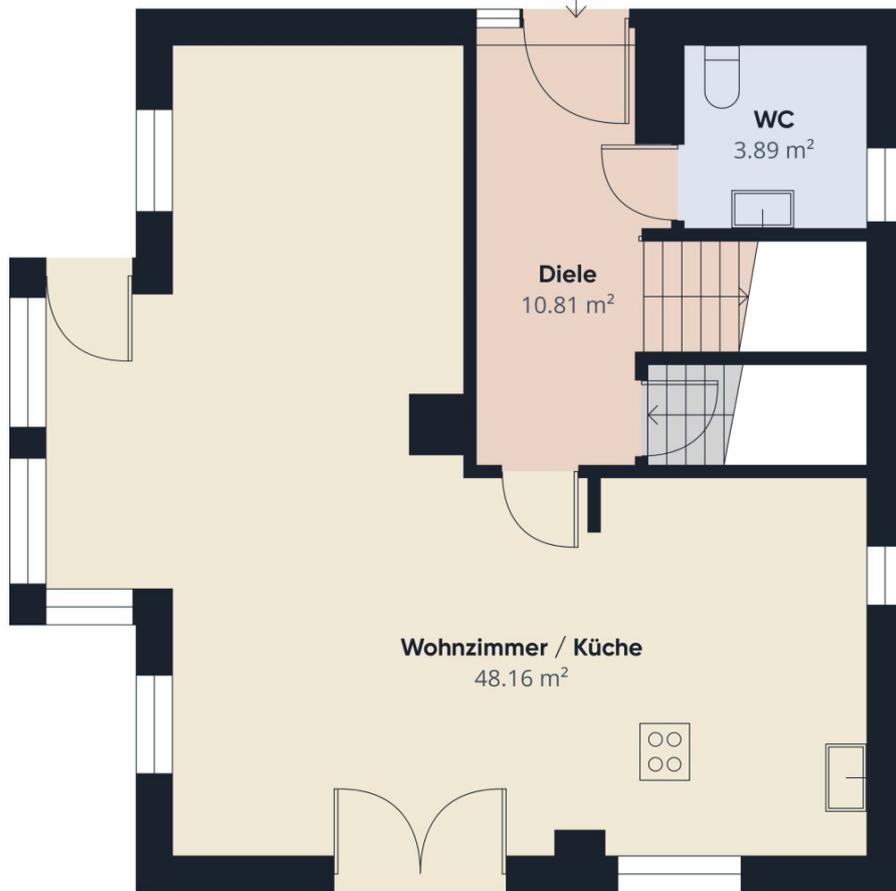
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



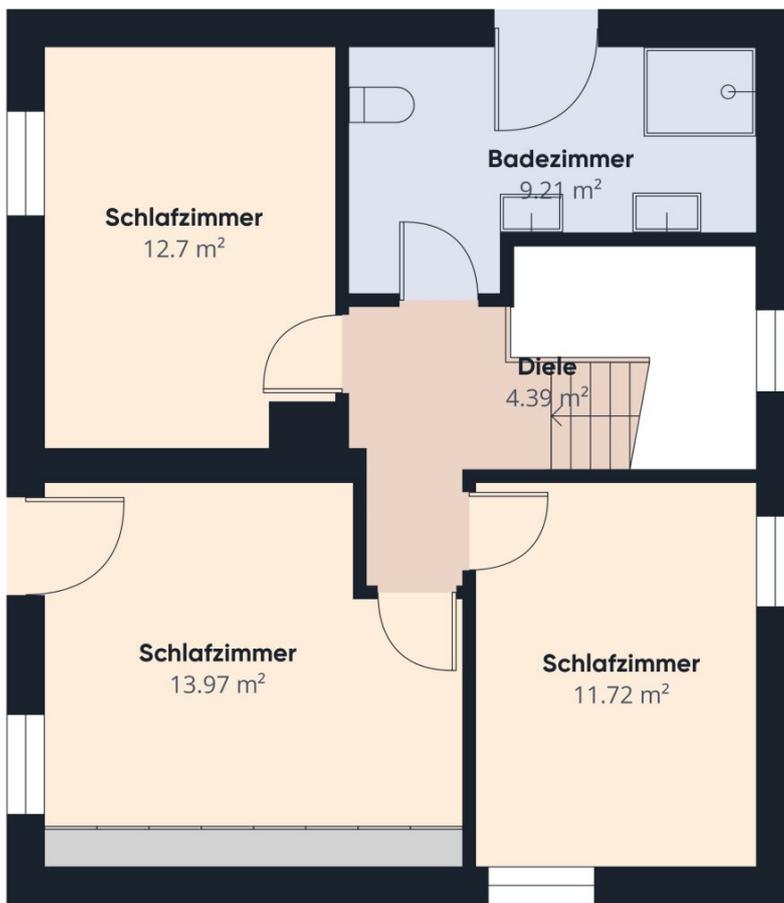
Erdgeschoss

**Wohnfläche<sup>m</sup>**  
62.91 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Obergeschoss

Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
53.95 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

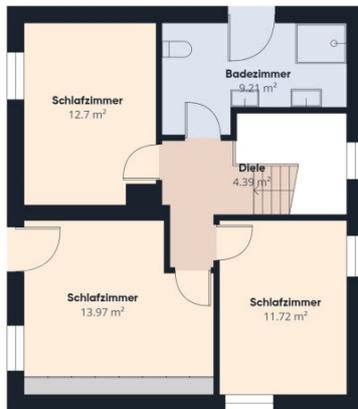
GIRAFFE 360



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss

Wohnfläche<sup>m</sup>  
175.5 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Herzlich Willkommen in Ihr neues Zuhause in Emmersdorf

Dieses einzigartige Anwesen überzeugt durch zeitlose Eleganz, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Die lichtdurchfluteten Räume und der offene Grundriss schaffen ein harmonisches Wohngefühl. Großzügige Glasfronten sorgen für eine beeindruckende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lassen die Natur in Ihr Zuhause einziehen. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung – ob Pool, Outdoor-Lounge oder ein Spielbereich für Kinder.

## Wohnkomfort auf hohem Niveau

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer edlen Ausstattung. Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet durch **große Fensterflächen** viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Die hochwertige **DAN-Küche** mit **Miele-Geräten** ist ein Traum für jeden Hobbykoch und -Köchin.

Klimaanlage, Solaranlage sowie Fußbodenheizung sorgen das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima.

Besonders erwähnenswert sind auch die **Türen aus edlem indischen Apfelbaumholz**, die jedem Raum eine warme, elegante Note verleihen.

Zum 360° Rundgang klicken sie hier: [Virtueller Rundgang](#)

## Raumaufteilung im Überblick

Das Haus erstreckt sich über drei großzügige Ebenen und bietet eine klare, durchdachte Raumstruktur für modernes Familienleben:

- Im **Kellergeschoss** stehen ca. 60 m<sup>2</sup> zur Verfügung, inklusive eines vielseitig nutzbaren Büroraums, Technikraum, Diele sowie einem praktischen Abstellraum mit direktem Zugang zum Carport.
- Das **Erdgeschoss** mit ca. 61m<sup>2</sup> beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Open-Concept-Wohnbereich, in dem Küche, Ess- und Wohnzimmer

harmonisch ineinander übergehen, inklusive Zugang zur sonnigen Terrasse.

- Im **Obergeschoss** mit ca. 56 m<sup>2</sup> befinden sich drei zentral begehbare Schlafzimmer und ein großzügiges, elegantes Badezimmer; zwei der Schlafzimmer öffnen sich zusätzlich auf den südlich ausgerichteten Balkon.
- Der **begehbare Dachboden** sorgt für weiteren Stauraum.

## Traumlage mit Weitblick ins Glück

Willkommen in **Sunshine-Emmersdorf** – einem Ort, der seinem Namen wirklich gerecht wird. Die Sonne begleitet Sie hier vom Frühstück bis zum Abendrot, während sich vor Ihnen ein beeindruckender Blick auf die umliegende Berglandschaft eröffnet. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ein Glas Wein im Garten oder einfach der Blick ins Grüne – dieser Platz schenkt Ruhe, Geborgenheit und das wunderbare Gefühl, angekommen zu sein. Und das Beste: Die Innenstadt von Klagenfurt ist dennoch nur wenige Minuten entfernt.

Dieses architektonische Juwel in einer der besten Lagen Klagenfurts bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Familienresidenz oder stilvoller Rückzugsort – dieses Anwesen begeistert auf ganzer Linie. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie das besondere Wohngefühl selbst!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
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 <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <5.500m

Straßenbahn <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap