

**„Eleganz trifft Geborgenheit – Ihr Zuhause mit
Sonnencharakter“**



Objektnummer: 1029

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2007
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	177,49 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

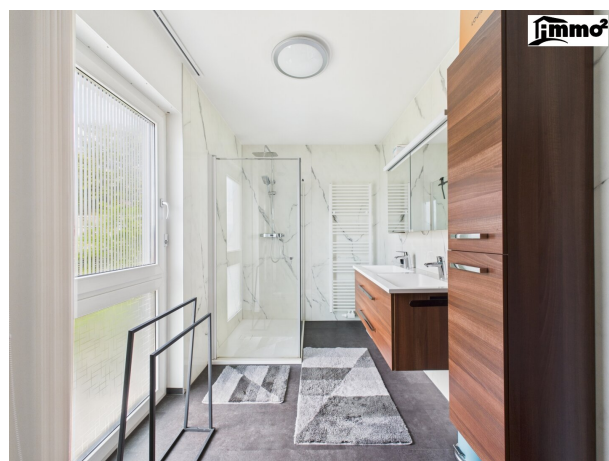
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

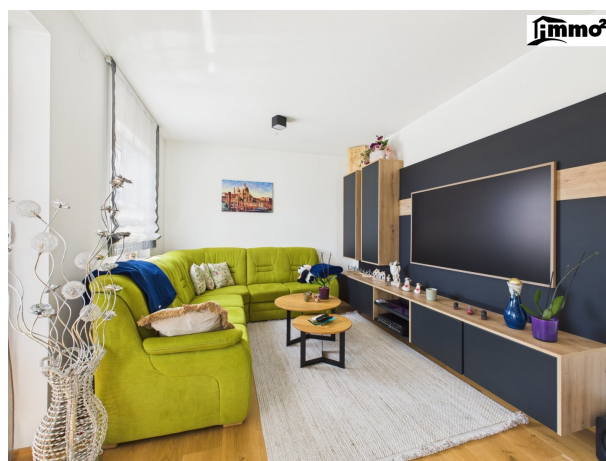
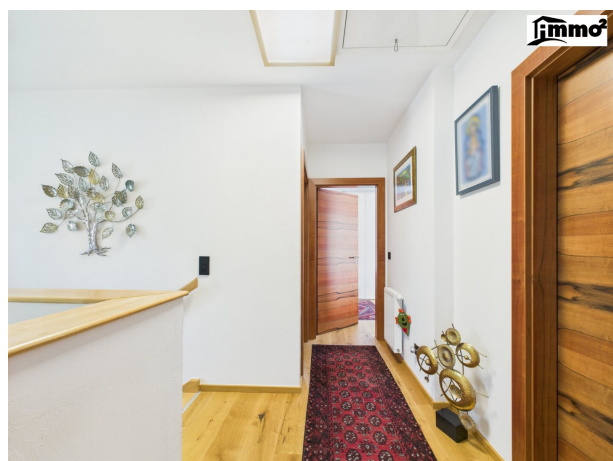
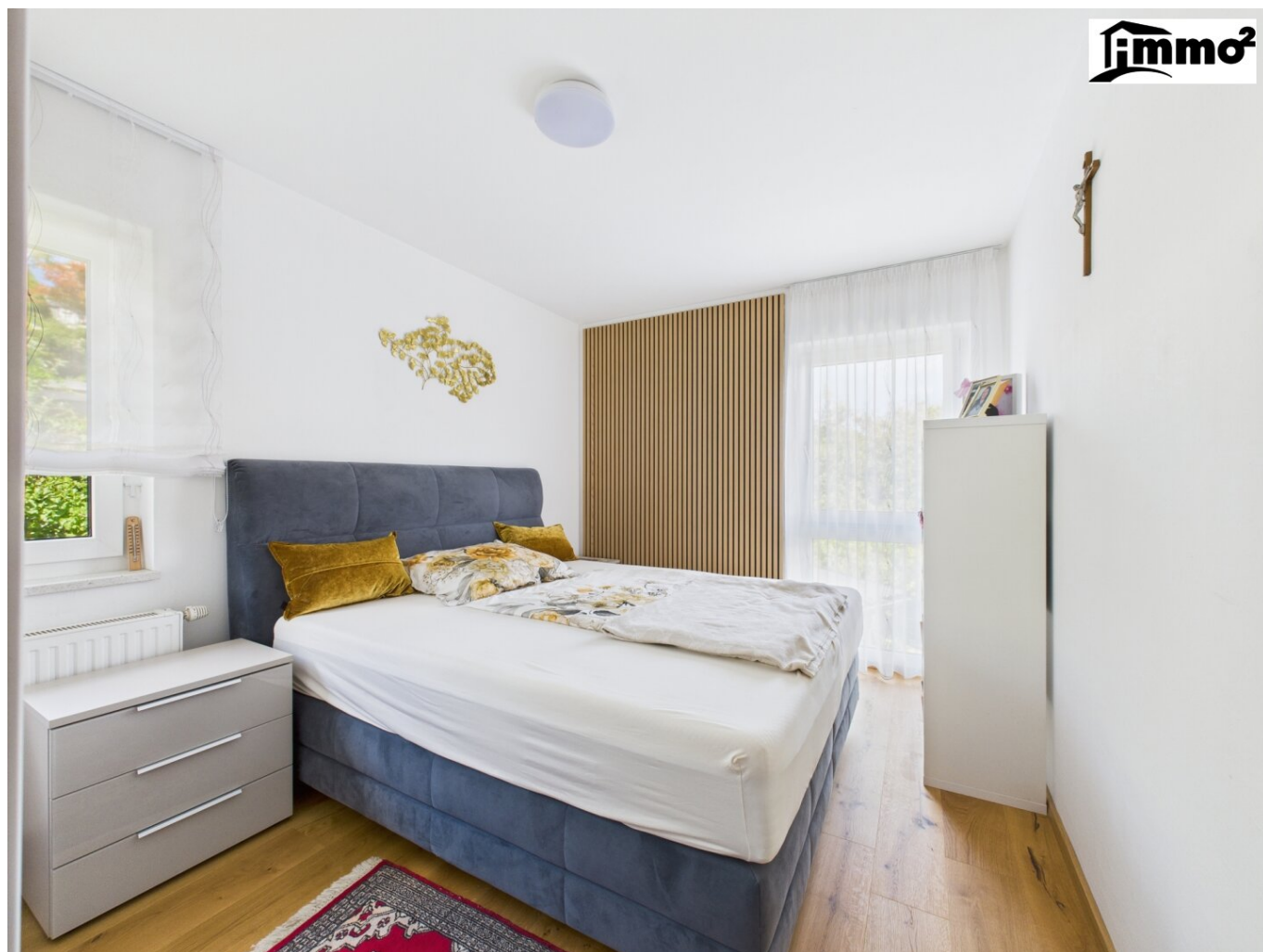


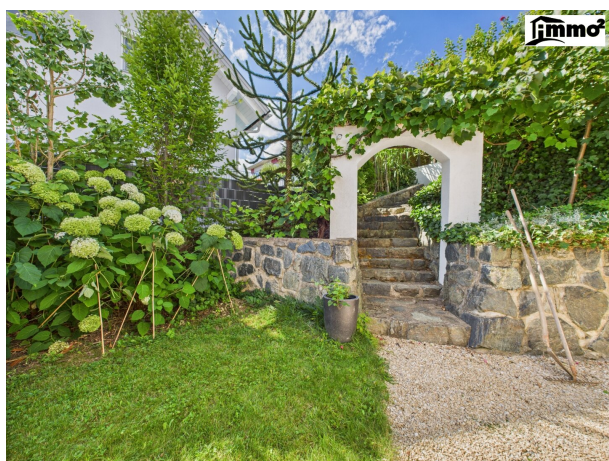
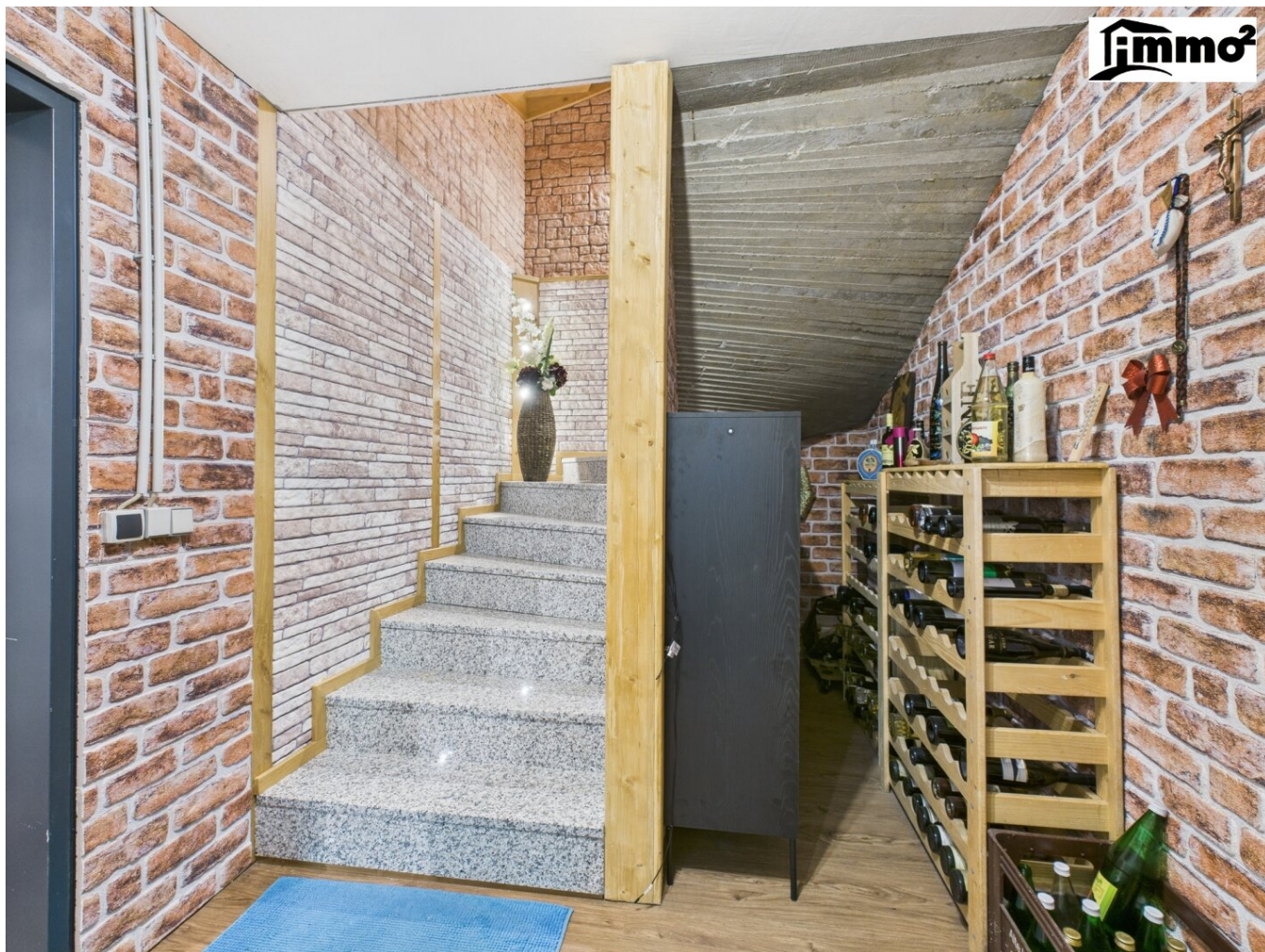
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee













Wohnfläche[®]
58,64 m²

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

Reduzierte Kopffreiheit:
..... Unter 1 m
----- Unter 2 m

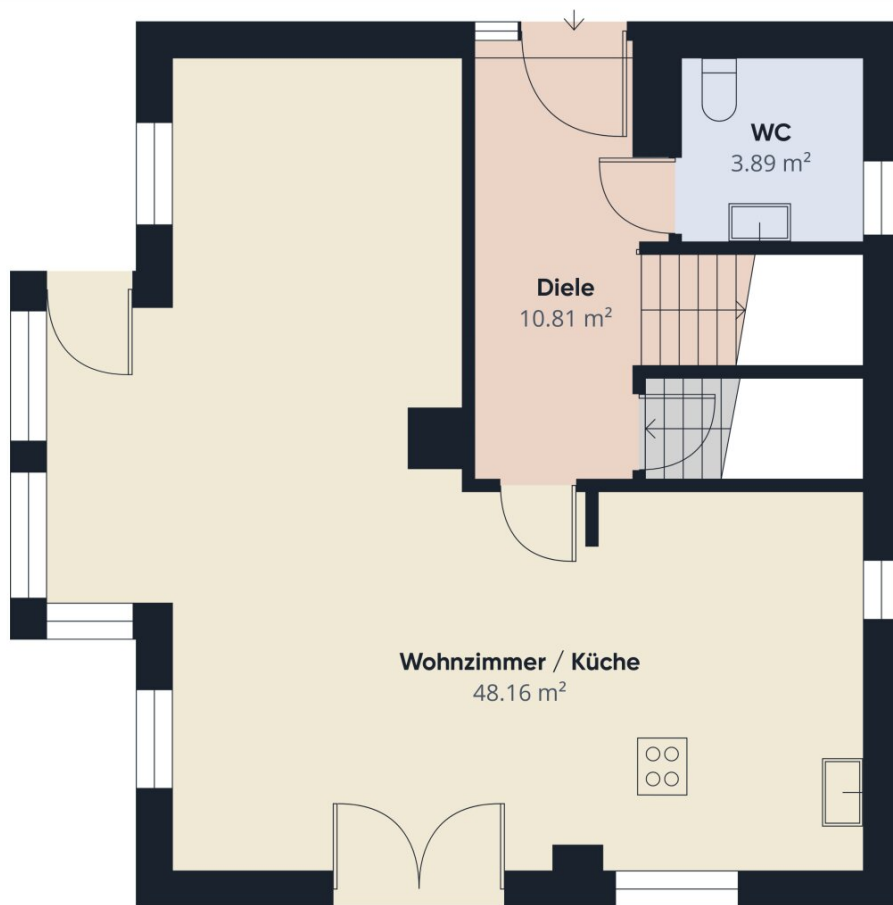
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360



Keller



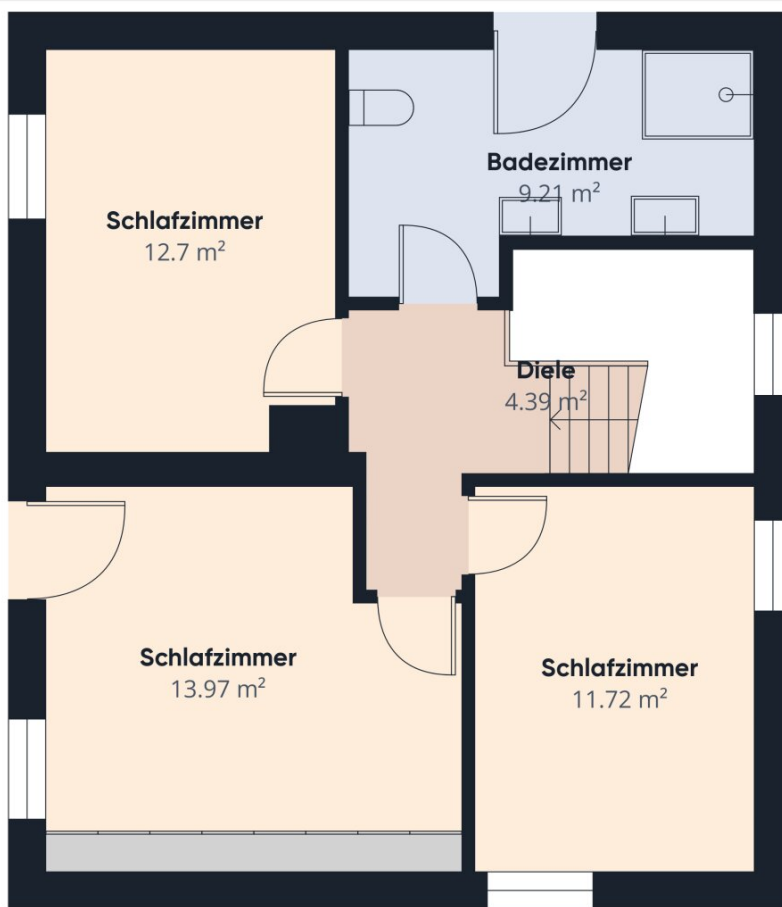
Erdgeschoss

Wohnfläche⁽¹⁾
62.91 m²

(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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



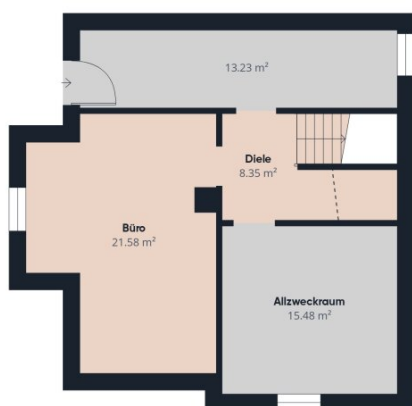
Obergeschoss

Wohnfläche⁽¹⁾
53.95 m²

(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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

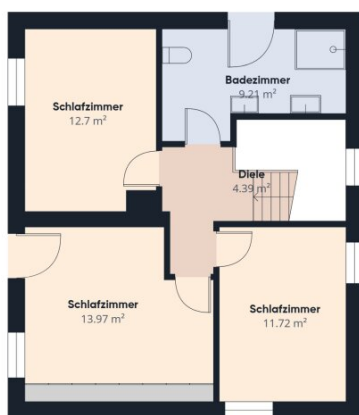
GIRAFFE 360



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Wohnfläche[®]
175.5 m²

(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

„Ein Zuhause, das Ihr Herz berührt – Sonnenglück in Emmersdorf“

Wo Wohnen zum Gefühl wird

Manche Häuser sind mehr als vier Wände – sie haben eine Seele.

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Sunshine-Emmersdorf ist so ein Ort.

Ein Zuhause, das mit Licht spielt, mit Wärme empfängt und mit jedem Blick hinaus in die Natur das Herz berührt.

Hier begegnen sich moderne Architektur und Geborgenheit, Großzügigkeit und Ruhe, Eleganz und Natürlichkeit.

Ein Ort, an dem jeder Tag ein bisschen wie Urlaub wirkt – und doch ganz einfach *Ihr Zuhause* ist.

Raum für das Leben – und für die Liebe zum Detail

Der offene Wohn-Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier flutet das Sonnenlicht durch große Glasfronten und schafft eine Atmosphäre voller Leichtigkeit.

Die edle DAN-Küche mit Miele-Geräten ist mehr als eine Küche – sie ist ein Ort des Zusammenkommens, des Genießens, des Lebens.

Fußbodenheizung, Klimaanlage und Solaranlage sorgen für Wohlfühlklima das ganze Jahr über.

Türen aus indischem Apfelbaumholz verleihen jedem Raum diese besondere, warme Note – und lassen spüren, wie viel Wert hier auf Qualität gelegt wurde.

[Zum 360°-Rundgang](#)

Durchdacht. Offen. Stilvoll.

Kellergeschoss (ca. 60 m²):

Ein vielseitiger Raum für Arbeit oder Hobby, Technikraum, Diele und ein Abstellraum mit direktem Zugang zum Carport.

Erdgeschoss (ca. 61 m²):

Lichtdurchflutetes „Open Living“ – Küche, Essbereich und Wohnzimmer fließen harmonisch ineinander.

Von hier öffnet sich der Weg auf die Terrasse – ein Ort für Morgensonne, Gespräche und leise Sommerabende.

Obergeschoss (ca. 56 m²):

Drei Schlafzimmer, die Geborgenheit ausstrahlen.

Ein elegantes Badezimmer mit viel Raum zum Entspannen.

Zwei Zimmer öffnen sich auf den südlich ausgerichteten Balkon – mit Ausblick, der jedes Aufwachen besonders macht.

Sonne, Weite, Lebensfreude

Sunshine-Emmersdorf trägt seinen Namen zu Recht.

Hier begleitet Sie die Sonne vom ersten Kaffee bis zum letzten Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Die umliegende Berglandschaft schenkt Ruhe, Weite und dieses besondere Gefühl, angekommen zu sein.

Und das Beste: Die Innenstadt von Klagenfurt ist nur wenige Minuten entfernt – das perfekte Gleichgewicht zwischen Natur und Stadt, Rückzug und Verbindung.

Für Menschen, die mehr suchen als ein Haus

Dieses Anwesen ist kein Objekt – es ist ein Zuhause, das inspiriert, entschleunigt und Kraft

gibt.

Ein Ort, an dem man leben, träumen und ankommen kann.

Wenn Sie fühlen, dass Sie dieses wundervolle Haus anspricht – zögern Sie nicht. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Denn manche Gelegenheiten kommen nur einmal.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.