

Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten



Objektnummer: 8521/121

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	2005
Wohnfläche:	132,63 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	67,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349









Objektbeschreibung

Ein Zuhause für die ganze Familie.

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit etwa 133 m² und einer Grundstücksfläche von knapp 1120 m² befindet sich am grünen Speckgürtel von Klagenfurt. Perfekt für Familien, die viel Platz, Natur, Lebensqualität und die Freiheit eines großen Gartens möchten – aber trotzdem schnell in der Stadt sein wollen.

Erdgeschoss (EG)

- großer wunderschöner offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht, direktem Gartenzugang und einem **traumhaften Erker**
- voll ausgestattete Küche mit anliegender Speisekammer
- Gästebad mit Dusche, WC und Fenster
- ein zusätzliches Zimmer, das ideal als Büro, Gäste- oder ein weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann
- sonniges, breites Stiegenhaus
- Fußbodenheizung im gesamten Geschoss, Wandheizung im Bad

Obergeschoss (OG)

- zentrales Foyer, von dem alle Zimmer ausgehen
- großzügiges Badezimmer mit Fenster, bequemer Eckbadewanne, einer extra Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Waschbecken
- gemütliches Hauptschlafzimmer mit anschließendem Kleiderraum
- zwei zusätzliche Kinderzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Geschoss, Wandheizung im Bad

Kellergeschoss (KG)

- Massivbauweise mit Perimeterdämmung
- beheizbare Räume dank moderner Wandheizung, sodass man die Räume auch ideal als Büro oder Hobbyzimmer nutzen kann, oder auch einfach nur als Lager- und Stauraum
- eigener Heizungsraum mit Erdwärmepumpe
- Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine/Trockner

Allgemeine Highlights & Extras

- moderne Erdwärmeheizung (Sole) – effizient, zukunftsorientiert, niedrige Betriebskosten
- außen Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Wandheizung im Keller und in beiden Bädern
- Edelstahlkamin vorbereitet ? nach Belieben später Ofen möglich
- großer Garten mit viel Privatsphäre
- Holz-Alu-Fenster für hervorragende Dämmung
- sehr angenehmes Wohnklima
- idealer Standort für Pendler zwischen Klagenfurt & St. Veit
- viele Autoabstellplätze; Sogar eine Garage ist im Einreichplan bewilligt und kann somit problemlos nachträglich gebaut werden

Ein wirklich TOP Haus für die ganze Familie.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter der Nummer [+43 650 5344349](tel:+436505344349), Katrin Lauritsch, **LUMEN Immobilien**.

Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.000m

Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap