

Modernes Einfamilienhaus in Klagenfurt – stilvoll & energieeffizient



Außen 5

Objektnummer: 7008/220

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,46 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09
H +43 676 350 18 09







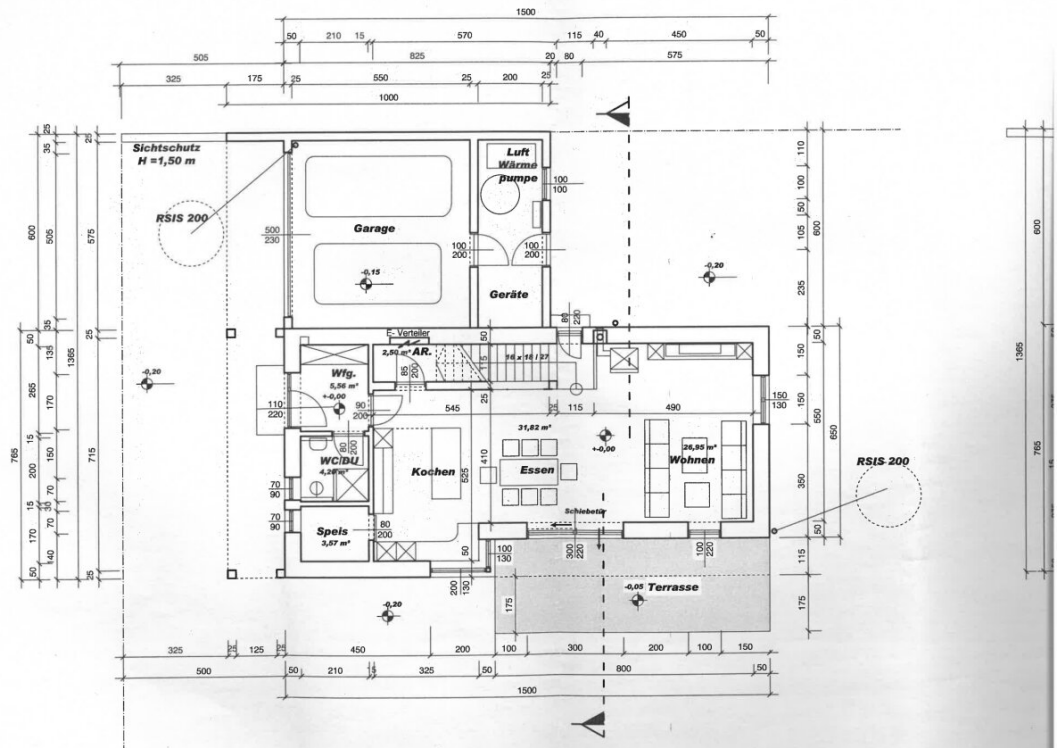




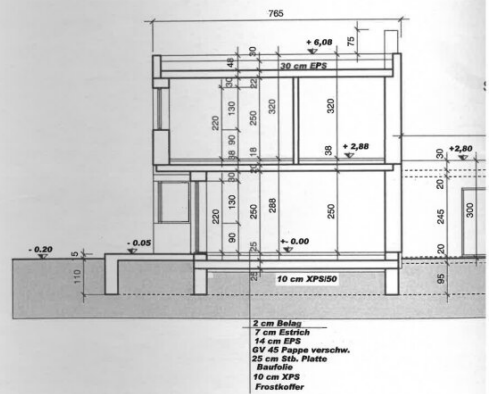




Erdgeschoss 74,60 m²



A diagram of a horizontal curve. The curve starts at station 1500. The curve is defined by a series of points and offsets. The offsets from the original line to the new line are: 50, 285, 15, 120, 375, 115, 15, 25, 450, and 50. The distances between the points on the original line are: 365, 80, 160, 80, 160, 80, and 575.



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich moderne Einfamilienhaus in Klagenfurt, Julius-Raab-Straße, wurde 2018 in Massivbauweise errichtet und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, klare Architektur und energieeffiziente Technik.

Das Haus mit Flachdach und Photovoltaikanlage (10 kWp) samt Huawei-Speicher präsentiert sich in neuwertigem Zustand und ist dank Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und BUS-System technisch auf dem neuesten Stand. Elektrische Raffstores, eine Markise und viele durchdachte Details sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge – auch davor stehen zusätzliche Stellflächen zur Verfügung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss – ca. 74,60 m² Wohnfläche:

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Abstellraum, ein WC mit Dusche sowie eine Speis.

Obergeschoss – ca. 83,56 m² Wohnfläche:

Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Schrankraum, ein Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne – ideal für Familien und Homeoffice.

Terrasse & Garten:

Die großzügige Terrasse mit Steinplatten und der gepflegte Garten laden zum gemütlichen Verweilen ein – perfekt für Familien, die das Besondere suchen.

Ausstattung & Highlights:

- Baujahr 2018, massive Bauweise
- Flachdach mit Photovoltaikanlage (10 kWp) & Huawei-Speicher
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- BUS-System, elektrische Raffstores, Markise

- 3-fach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- Fliesen aus Granit im gesamten Haus (außer Schlafräumen)
- Echtholzparkett (Eiche gebürstet) in Schlafzimmer und Kinderzimmern
- Doppelgarage & zusätzliche Stellplätze
- Hochwertige Küche mit Premium Miele Geräten

Video zur Immobilie

<https://www.youtube.com/shorts/Vuzm90ZzNp0>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.500m
 Krankenhaus <1.500m
 Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <3.500m
 Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
 Geldautomat <1.000m
 Post <1.500m
 Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <1.500m

Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap