

## Schönes Griffnerhaus mit Wörtherseeblick in Ruhelage



**Objektnummer: 171/211020251**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Auen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	753,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hansjörg Lenz

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 84 70 58 200











## Objektbeschreibung

Nahe dem Waldrand finden Sie ein liebevoll gepflegtes, schmuckes Landhaus-Chalet mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche inmitten einer absoluten Ruhelage mit weitem, schönen, unverbaubarem Seeblick. Rund ums Haus haben Sie eine ebene, sanfte Wiese mit Ziersträuchern, liebevoll betreuten Beeten und einigen Bäumen. Vom Eingang im Erdgeschoß kommen Sie in einen großen hellen, geschmackvollen Wohn- Essbereich mit einer neuen, gepflegten Küche. Ein moderner Designer-Holzofen wärmt in der Übergangszeit den gesamten Wohnbereich und vermittelt im Winter Gemütlichkeit. Im Süden ist eine große Terrasse, auf der Sie sich uneinsehbar entspannen und ausruhen können. Nach Norden erfreut Sie ganzjährig ein weiter Blick über die Veldener Bucht. Im Obergeschoss finden Sie ein hübsches Bad und drei gemütliche (Schlaf)zimmer. Zwei Schlafzimmer haben einen Balkon Richtung Westen, hier können Sie bis zum späten Nachmittag die Sonne genießen. Im komplett ausgebauten Untergeschoss haben Sie einen großzügigen Fitnessraum mit eigener Dusche. Weiters finden Sie hier genügend Stauraum, einen Raum für die Haustechnik mit einer gut gewarteten, sparsamen Ölheizung. Alle Böden wurden saniert, in Nassräumen sind hochwertige, neue Fliesen verlegt. Alles in allem ein liebevoll adaptiertes, vielseitig verwendbares Haus für eine Familie oder ein Paar, das kaum Wünsche offen lässt. Daneben findet sich noch ein kleines, sanierungswürdiges Hofgebäude.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.