

**Doppelhaushälfte mit großem Garten und Top Infrastruktur! (Bezugsfertig 2027)**



**Objektnummer: 8086/409**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9125 Kühnsdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 485.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



# Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Zuhause, das Ihnen Ruhe und Entschleunigung bietet?** Dann könnte dieses charmante Doppelhaus genau das Richtige für Sie sein. In idyllischer Lage bietet ihnen dieses Objekt viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Bezogen werden kann das Neubau-Doppelhaus im Q1 2027.

## Highlights:

- + Schlüsselfertig
- + 3 Schlafzimmer
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle Räume
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Sonniger Garten
- + Carport möglich (nicht im Kaufpreis)

**Raumaufteilung:** Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Durch das offene, überdachte Eingangsportal gelangen Sie in den Innenbereich der Anlage. Im Erdgeschoss gibt es einen Technikraum (Abstellraum), ein Gäste-WC, einen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche. Durch die bodentiefen Fenster wirkt der Raum sehr hell und freundlich. Vom Wohnbereich gibt es einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse und dem Garten.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine Massivtreppe. Diese Ebene gliedert sich in drei Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank und ein Badezimmer mit WC, Badewanne und Dusche.

## Ausstattung:

- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstore
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Bad / WC (Einrichtung)

Weitere Details der Ausstattung können gerne persönlich besprochen werden! Wenn Sie wollen, dass ihr Kind in einer ruhigen, vertrauten und naturverbundenen Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das richtige für Sie! Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihrem Kind beim Fußballspielen im Garten zuschauen können. Das Grundstück ist außerdem vollständig eingezäunt. Am Nachmittag schlendern Sie durch die Wälder und genießen die saubere Naturluft oder Sie springen in den nahe gelegenen Klopainer See.

#### **Projektübersicht:**

##### **- TOP 1 | Aktuell im Verkauf!**

- TOP 2 | Auch noch zu haben.
- TOP 3 | Reserviert!
- TOP 4 | Reserviert!
- TOP 5 | Nicht im Verkauf.
- TOP 6 | Nicht im Verkauf.

**Achtung:** Der Baustart bei diesem Projekt ist noch nicht erfolgt. Die Abwicklung bzw. Ausführung wird von der **Firma OVEN Bau** gemacht. (Regionale Baufirma)

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und holen sich am besten gleich die Infos per Mail oder Telefon ein - 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

**Aufgepasst:** Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder einfach nur den aktuellen Marktwert erfahren möchten, bieten wir Ihnen gerne eine **kostenlose & unverbindliche online Bewertung** an. So wissen Sie genau, wo Sie stehen – transparent, professionell und persönlich. Einfach unsere Homepage besuchen und unter dem Reiter Bewertung ihre Angaben vervollständigen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap