

## **K3 - Neubauhaus- Wohnjuwel mit Bergpanorma - 15 Minuten nach Klagenfurt**



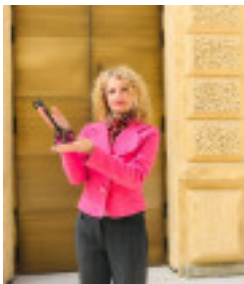
**Objektnummer: 1264100**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9071 Köttnannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	70,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,61
<b>Kaufpreis:</b>	985.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	70,00 €

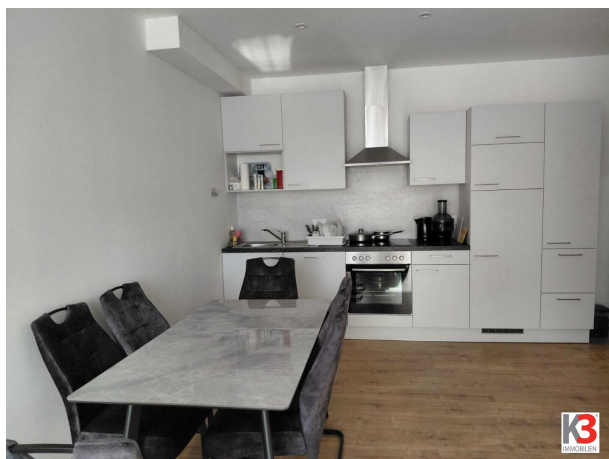
## Ihr Ansprechpartner



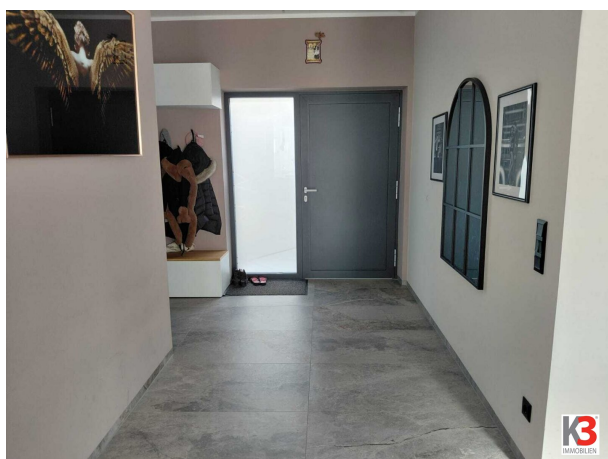
**Marilene Novak**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831









## Objektbeschreibung

15 Minuten vor Klagenfurt befindet sich dieses **Wohn- Juwel mit** : Traumhaftem Bergpanorama, Sonnenlage(Südhang), großzügigen, hellen, freundlichen Räumen- wohnen mit purer Lebensfreude!

Das Haus ist eingeteilt in 3 Etagen und auf einem Südhang bestens gesichert errichtet um die herrliche Aussicht darzubieten.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind auf 160 m2 die Räumlichkeiten wie folgt aufgeteilt:

Eingangsbereich mit Gäste WC und Dusche, Garderobe, dann weiter in den Hauptraum das einen modernen, offenen Wohn- Ess- Küchenbereich(Einbausküche DAN mit moderner, einladender Ausstattung) darstellt mit Zugang zur Terrasse, dort ist auch ein gemütlicher offener Kamin, der wohnliche Atmosphäre verbreitet.

Ebenso ist noch ein Büro/Gästezimmer in dieser Etage.

Von allen Fenstern in den Süden hat man Ausblick auf die Berge!

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, davon eines mit Schrankraum, ein wunderbares Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein Abstellraum, der als Arbeitsraum/Waschmaschinenraum genutzt wird.

Im Untergeschoss befindet sich eine komplette Einliegerwohnung mit 90m2, welche auch mit Einbausküche- Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern und einem Bad mit Wanne und Dusche ausgestattet ist. Die Wohnung kann natürlich auch als Praxis/Büro oder ähnlichem genutzt werden.

Das modern gebaute Massivhaus ist versorgt mit einer Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, eine PV Anlage könnte noch errichtet werden.

Eine Garage, ein Doppel Carport und 2 Autoabstellplätze gehören auch zum Haus sowie ein Garten, der Platz für alles bietet von Kinderspielplatz bis Gemüseanbau.

Weitere Extras: elektrische Rollläden und Sonnenschutz, LED Lichtkonzept, höhere Raumhöhe, eigener Brunnen

Dieses wunderbare Haus freut sich auf neue Besitzer, die seine Vorzüge genießen möchten und das Landleben schätzen, sowie die gute innerörtliche Infrastruktur und die Stadtnähe.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap