

Wohnen mit Stil: Ihr neues Traumhaus vor den Toren von Klagenfurt!



Luxuriöser eingebauter Swimmingpool

Objektnummer: 1084

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,07 m²
Nutzfläche:	170,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	749.500,00 €
Provisionsangabe:	

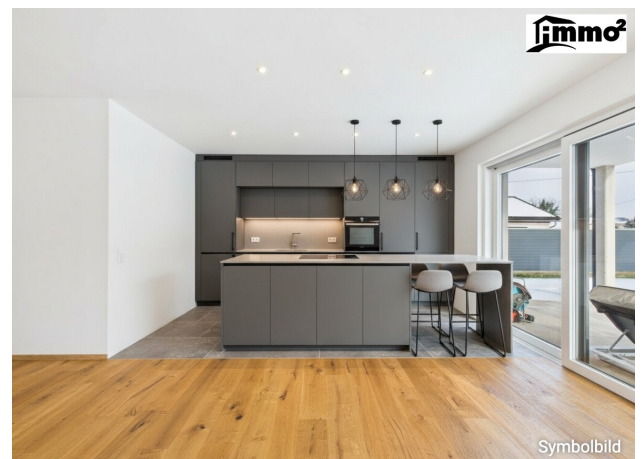
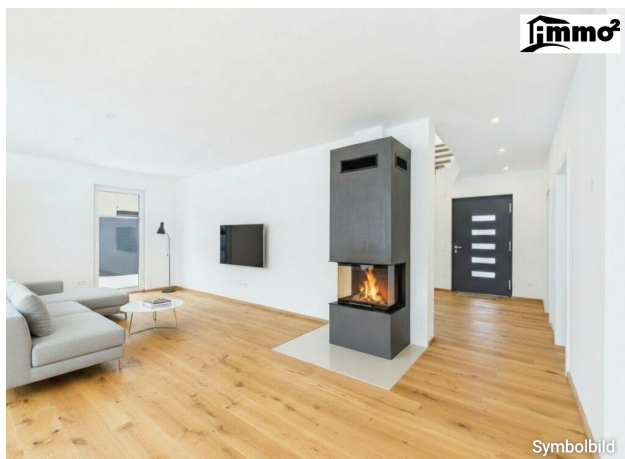
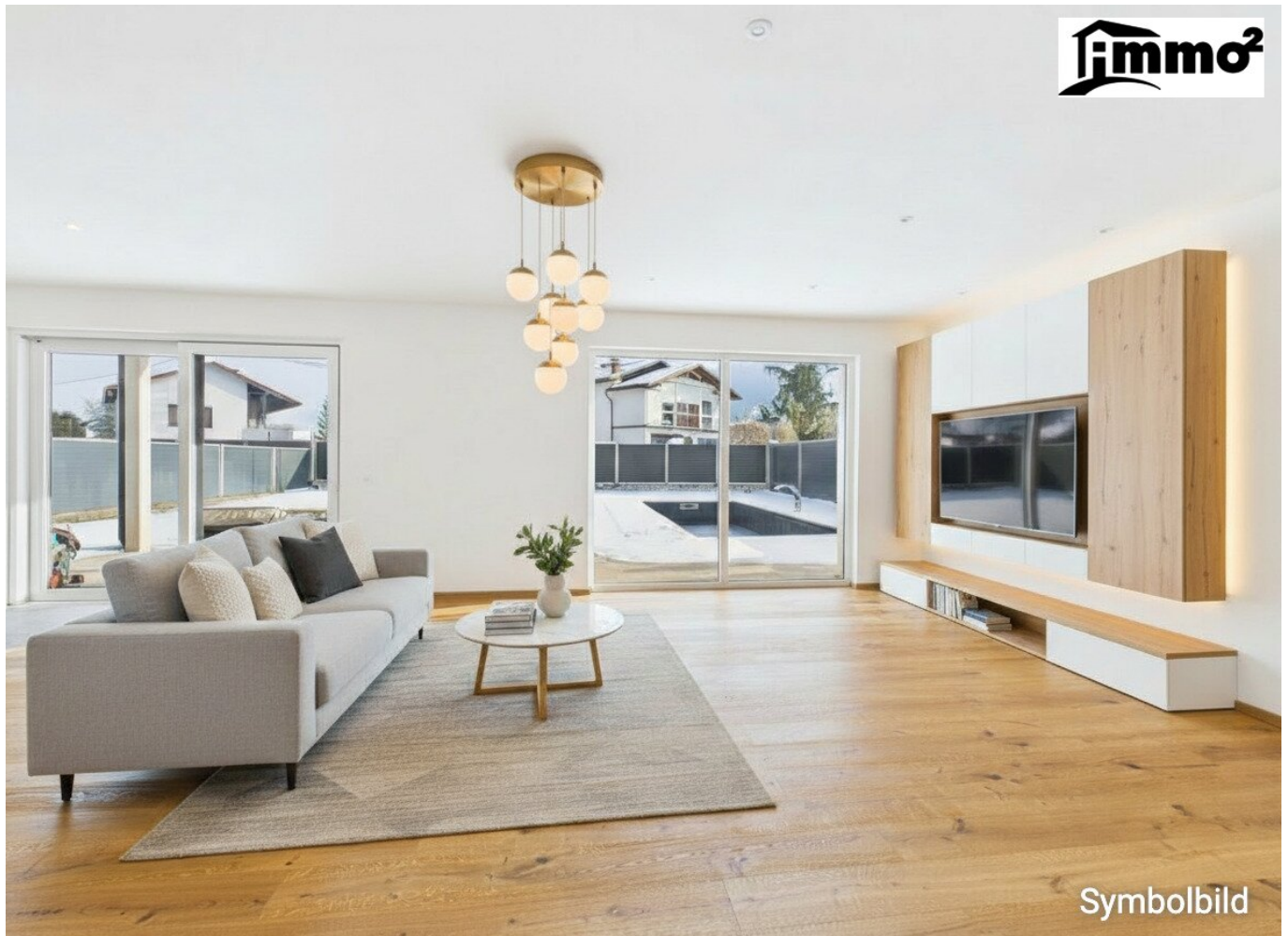
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

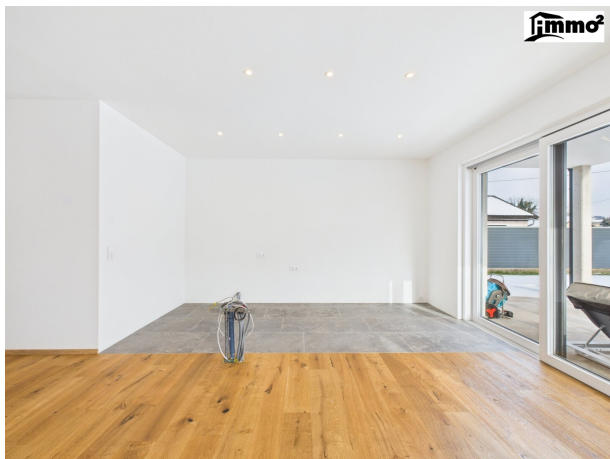
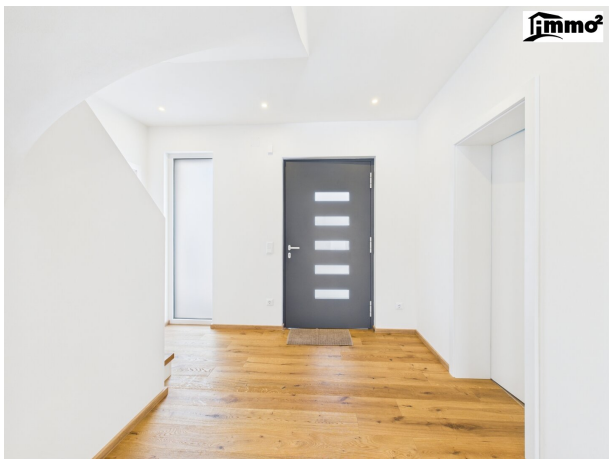
Ihr Ansprechpartner

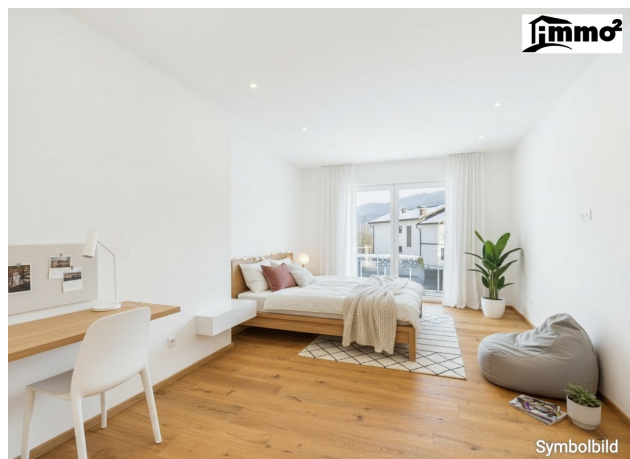
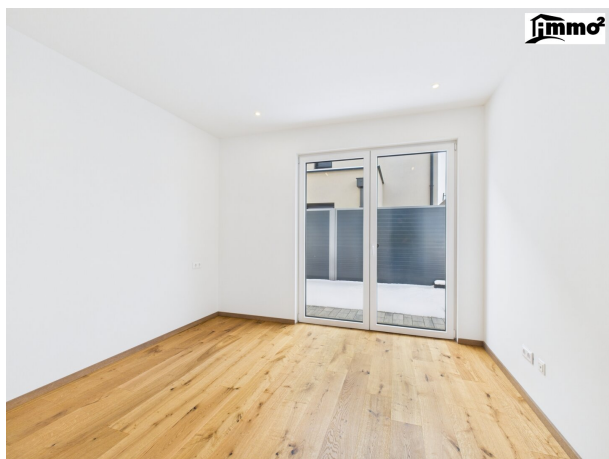
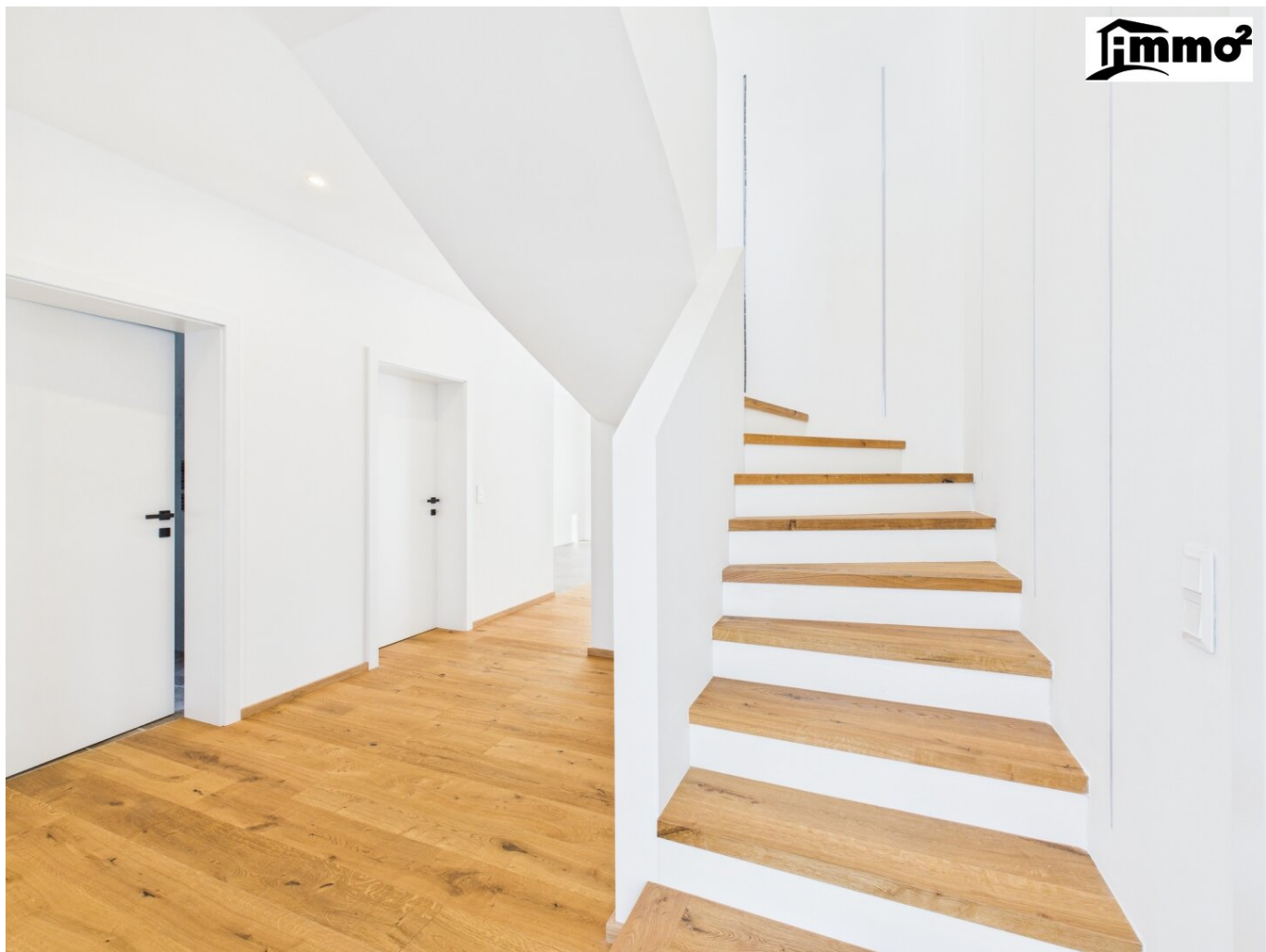


Ariane Barrasch, MSc

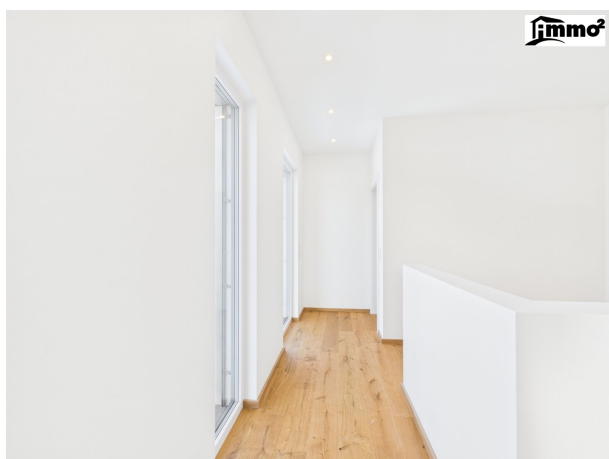
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

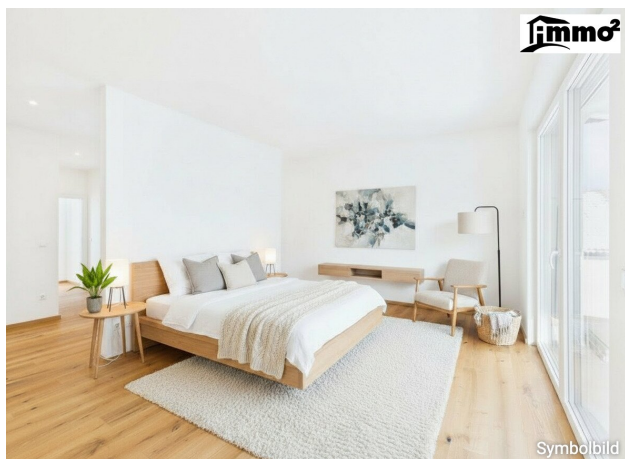


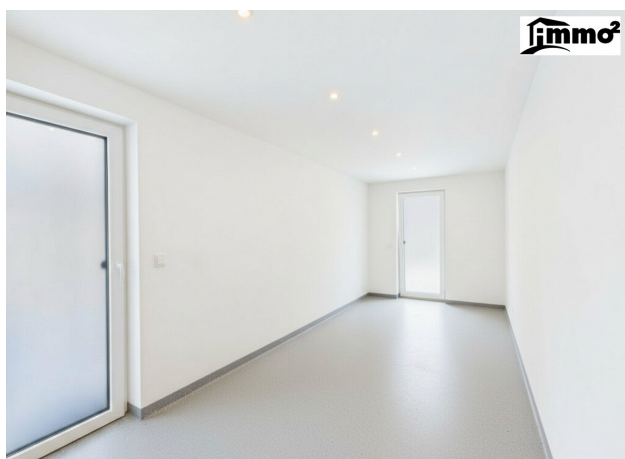




Symbolbild











Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen vor den Toren von Klagenfurt

Modernes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Wohnlage

Dieses **2022 errichtete Einfamilienhaus** in der begehrten **Trattnigstraße in Ebenthal bei Klagenfurt** vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und luxuriösen Wohnkomfort. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. **565 m²** bietet die Immobilie rund **157 m² Wohnfläche** sowie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein besonderes Highlight ist der **elegant integrierte Swimmingpool im Garten**, der dieses Zuhause zu einer privaten Wohlfühloase macht – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Raumaufteilung

Das Haus überzeugt durch eine klare Struktur, helle Räume und eine moderne, offene Gestaltung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Moderne Küche mit viel Platz für gemeinsames Kochen
- **Drei Schlafzimmer**, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer**, die Komfort und Privatsphäre garantieren
- Zusätzliche Nutzflächen für Stauraum und Technik

Die großen Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Trattnigstraße, Ebenthal bei Klagenfurt – ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung

- **Grundfläche:** ca. 565 m²
- **Wohnfläche:** ca. 157 m² | **Nutzfläche:** ca. 170 m²
- **Zimmer:** 4 | **Baujahr:** 2022
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit energieeffizienter Fußbodenheizung
- **Fenster:** Kunststofffenster, 3-fach verglast
- **Böden:** Hochwertige Parkettböden
- **Besonderheiten:** 3 Badezimmer, luxuriöser Swimmingpool, hochwertiger Bauzustand, ein großer Kamin im Wohnzimmer für zusätzliche wohlige Wärme

Komfort & Qualität

Bei der Errichtung dieses Hauses wurde großer Wert auf **Qualität, Nachhaltigkeit und modernes Wohnen** gelegt. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in Kombination mit der Luftwärmepumpe für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten sorgt. Die moderne Bauweise sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem **neuwertigen Zuhause ohne Investitionsbedarf**.

Ruhige Lage mit ausgezeichnete Anbindung

Ebenthal bei Klagenfurt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Umland der Landeshauptstadt. Die Immobilie liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung**, ideal für alle, die Entspannung suchen und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

- Klagenfurter Stadtzentrum in wenigen Autominuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Natur- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Zusammenfassung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Ebenthal bietet alles, was zeitgemäßes Wohnen

ausmacht:

hochwertige Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung, energieeffiziente Technik und einen exklusiven Garten mit Swimmingpool. Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihren Wohnkomfort überzeugt und ein Zuhause zum Ankommen und Genießen darstellt.

***„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist das Gefühl,
angekommen zu sein.“***

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap