

## Charmante Haushälfte mit traumhaftem Bergblick und viel Lebensqualität



**Objektnummer: 1111**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

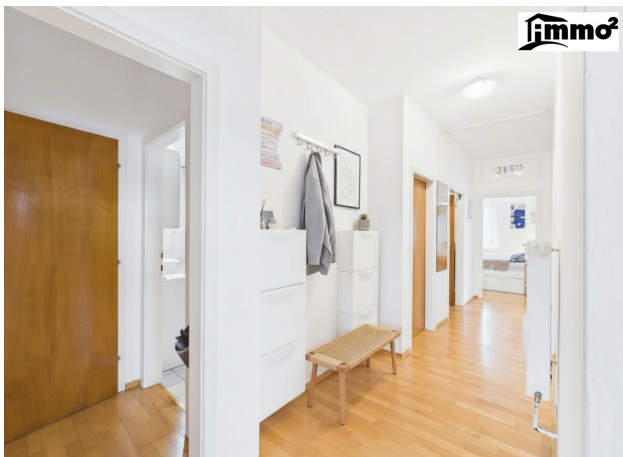
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

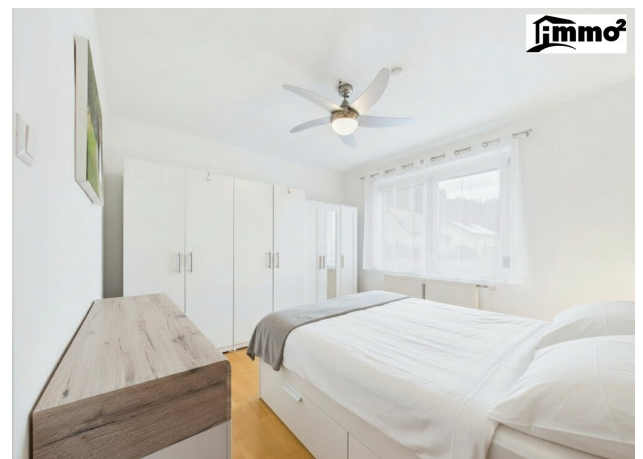
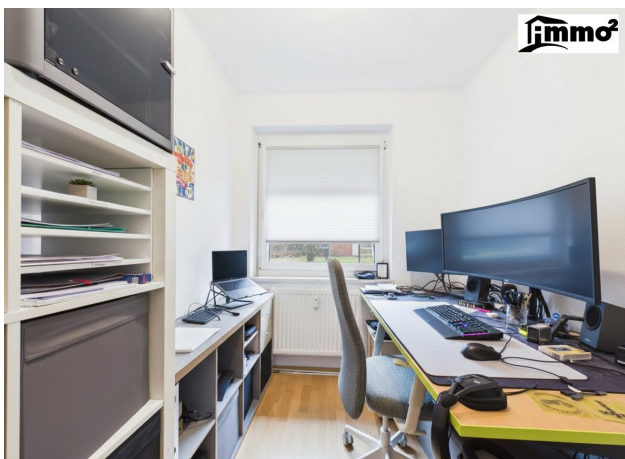
## Ihr Ansprechpartner

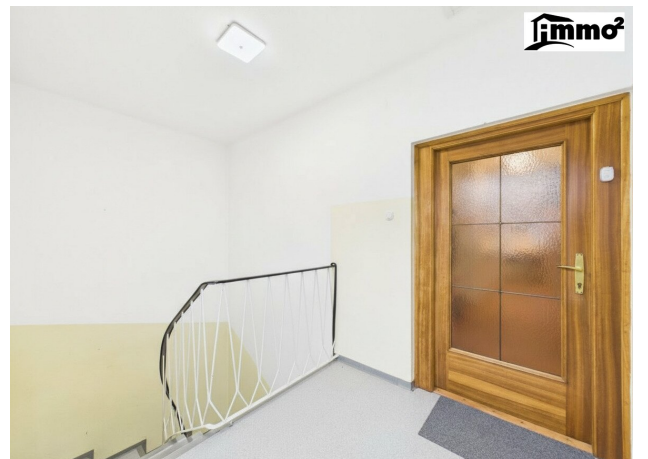
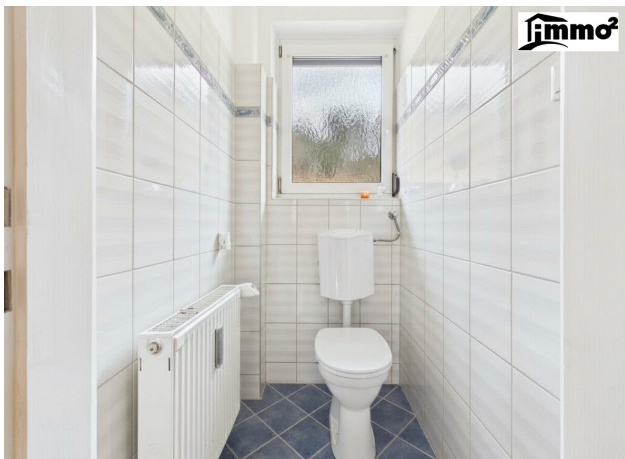


**Daniela Wernigg**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

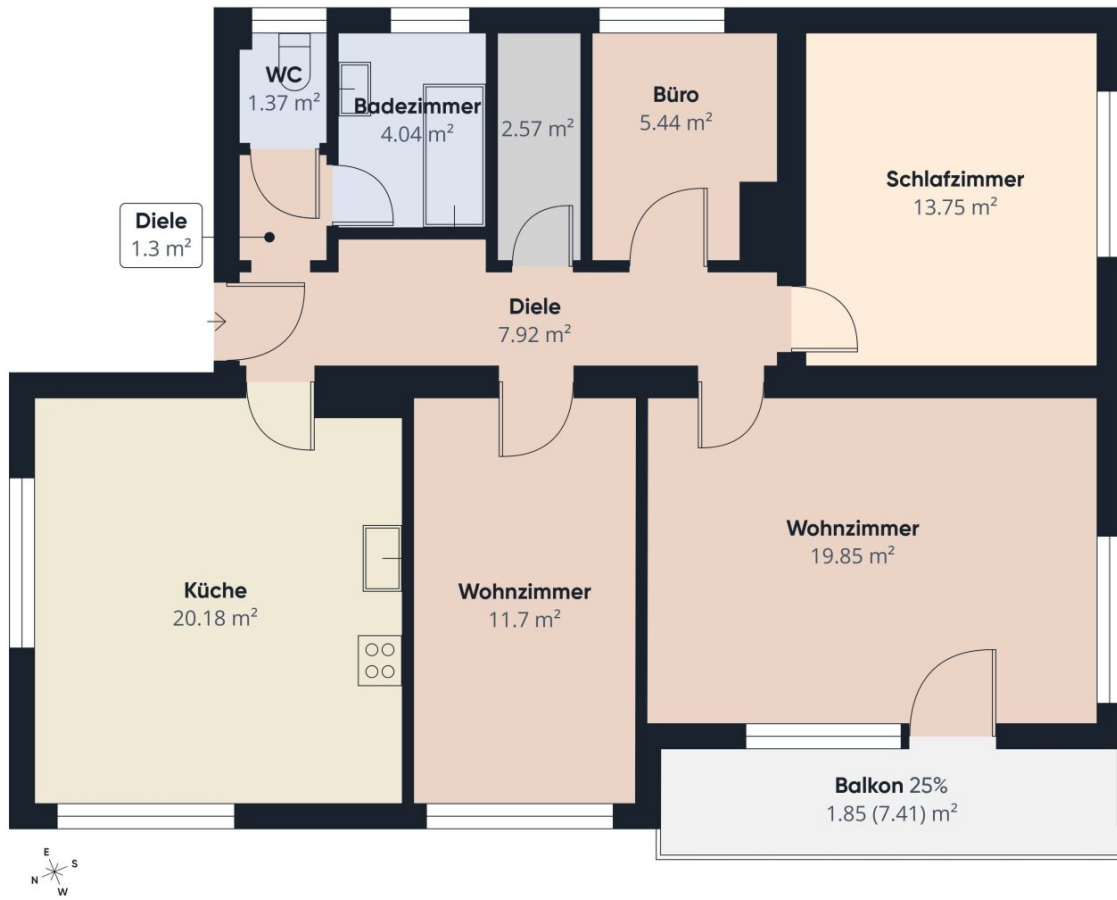












**Wohnfläche<sup>m</sup>**  
89.97 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

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

GIRAFFE 360



## 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

## Ihr neues Zuhause mit Bergblick – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Dieses Wohnhaus mit nur **2 Wohneinheiten** überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Die im 1. Obergeschoss befindende Wohneinheit mit **ca. 95 m2 inkl. Loggia** und einem traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft bietet Platz für ihren neuen Lebensmittelpunkt. Hier genießen Sie Wohnkomfort, Naturnähe und eine hervorragende Infrastruktur in perfekter Kombination.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Naturnahe Wohnlage mit **anliegendem Waldgebiet** und **wunderschönem Bergblick**
- **Wohnfläche:** ca. 95m2 inkl. Loggia
- **Aufteilung:** Vorraum, Bad und WC getrennt, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, 1 weiteres kleines Arbeitszimmer kann leicht mit dem Abstellraum zu einem weiteren Zimmer gemacht werden
- **Baujahr:** 1967
- **Energieeffizienz:** Öl-Zentralheizung
- **Besonderheiten:** Balkon mit atemberaubendem Bergblick, separater eigener Gartenbereich, Badezimmer mit Fenster, Garage & Stellplatz

## Wohnkomfort mit Weitblick

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Dank des durchdachten Grundrisses entsteht ein angenehmes Raumgefühl, das sofort zum Wohlfühlen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle,

freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen beeindruckenden Blick auf die **majestätische Bergkulisse** genießen. Starten Sie Ihren Tag mit einer Tasse Kaffee an der frischen Luft oder lassen Sie den Abend entspannt mit Panoramaausblick ausklingen.

## **Naturverbunden & familienfreundlich**

Der **separate Gartenbereich** sowie der **Gemeinschaftsgarten** bieten zusätzlichen Raum zur Erholung. Ob gemütliche Stunden im Grünen, spielende Kinder oder gesellige Treffen mit Freunden – hier genießen Sie Lebensqualität im Freien.

Das **angrenzende Waldgebiet** lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu einem Kindergarten, was die Wohnung auch für Familien interessant macht. Beste Infrastruktur & optimale Erreichbarkeit

Neben **Garage und zusätzlichem Stellplatz** profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung. So sind Sie flexibel und schnell unterwegs, ohne auf die Ruhe einer naturnahen Wohnlage verzichten zu müssen.

## **Zusammenfassung**

Diese gepflegte Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit traumhaftem Bergblick, naturnaher Lage und praktischer Infrastruktur. Balkon, Gartenflächen, Garage sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot für all jene, die Ruhe, Natur und Komfort schätzen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel!**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/dbf2b7473ba1481982ae971b14c3dc5f>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap