

Reihenhaus - in ausgezeichneter Lage als Investment oder später als Eigennutzen



Objektnummer: 1138

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,57 m ²
Nutzfläche:	172,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	39,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

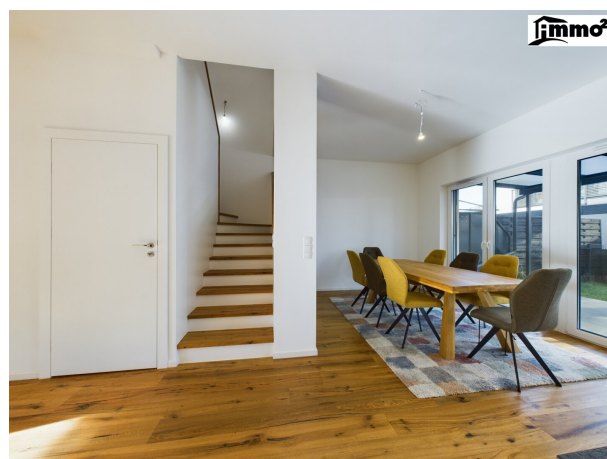
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

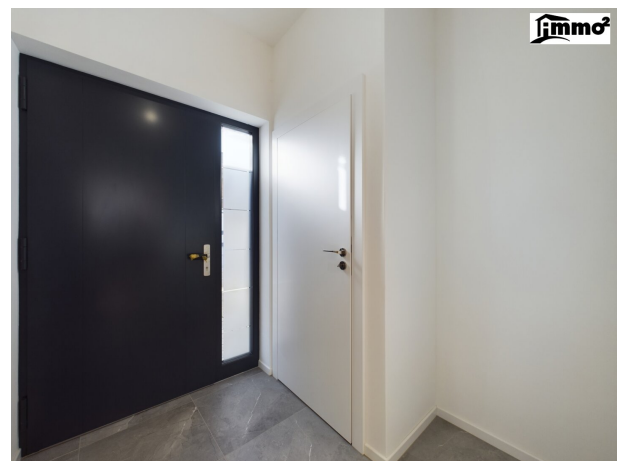
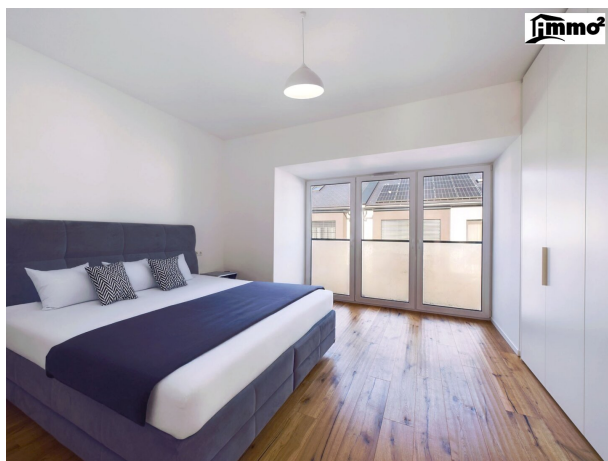


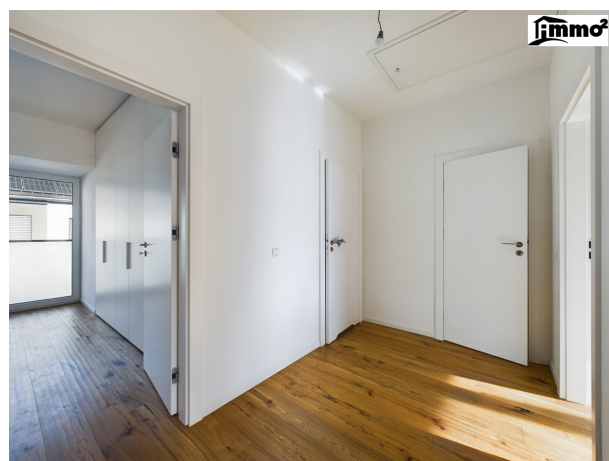
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

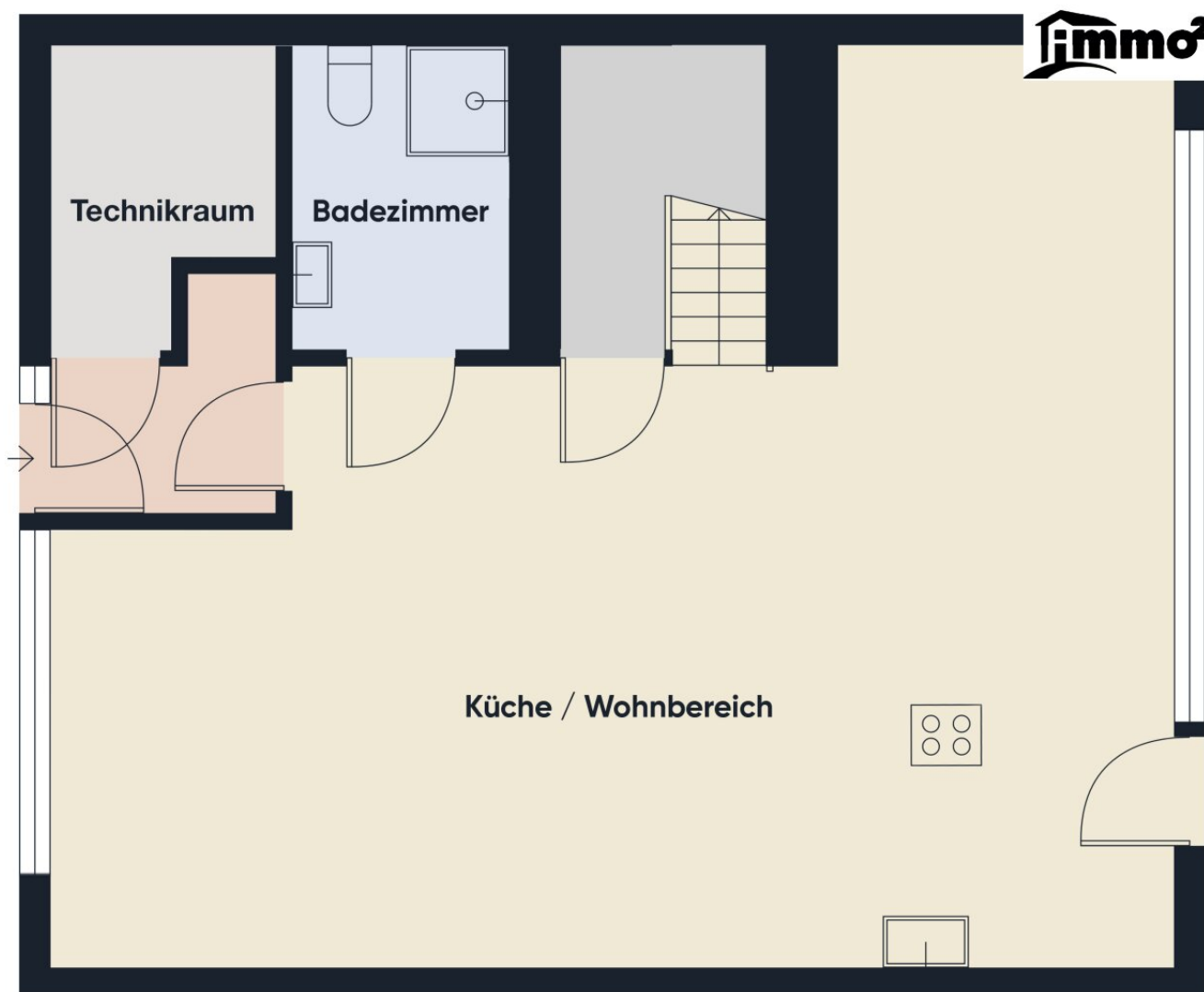




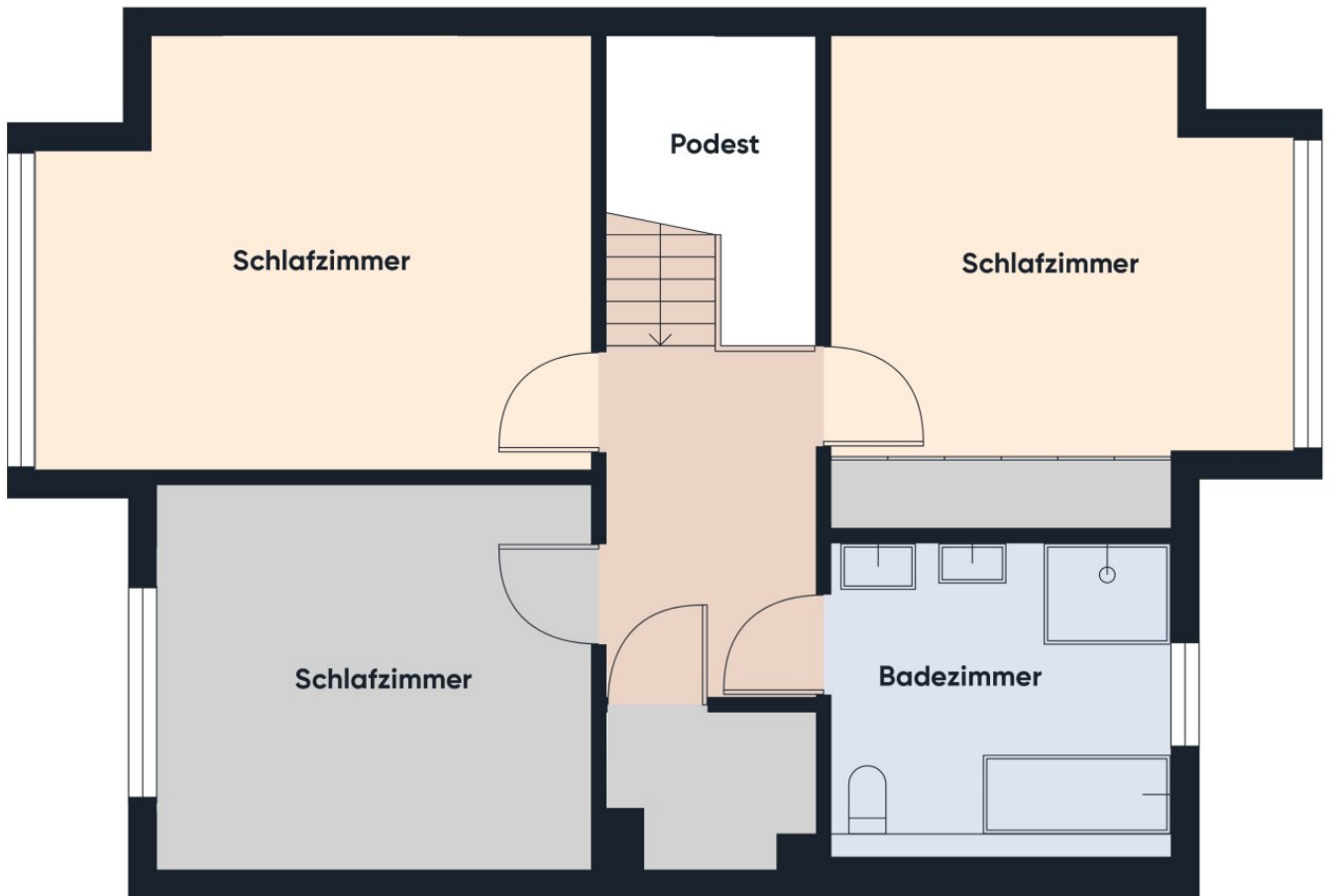








Stock 0



Stock 1



Folgen Sie uns gerne auf
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch_immohoch2

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

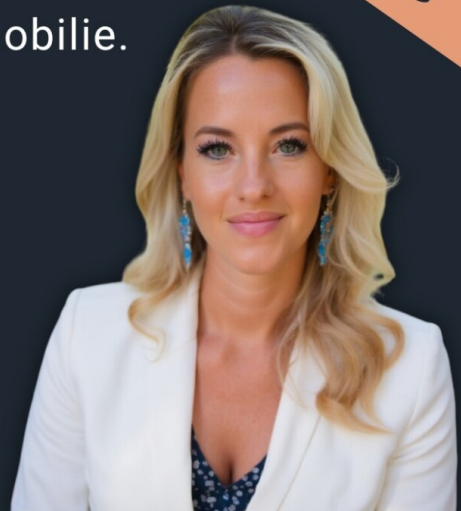
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr neues Investment oder Eigenheim in Klagenfurt-Viktring – Modernes Wohnen nahe dem Wörthersee

Herzlich Willkommen! Dieses neuwertige Reihenhhaus kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage in Klagenfurt-Viktring. Nur 2,5 km vom Wörthersee entfernt, bietet es die ideale Umgebung für Naturliebhaber und alle, die ein ruhiges, aber dennoch gut angebundenes Wohngebiet suchen.

Die Immobilie überzeugt mit durchdachtem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und hochwertiger Ausstattung. Ob für Familien oder Paare – dieses Reihenhhaus bietet Raum für Ihre individuellen Wohnräume.

DIE IMMO-HOCH2 HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- **Grundstück:** ca. 193,60 m²
- **Wohnfläche:** ca. 138,57 m²
- **Zimmer:** 5 (inkl. 4 Schlafzimmer)
- **Lage:** Nur ca. 10 Autominuten von der Altstadt Klagenfurts entfernt
- **Energieeffizienz:** Ziegelmassivbau, Fußbodenheizung, installierter Kamin
- **Besonderheiten:** Doppel-Carport, 2 Terrassen und ein kleiner Garten
- Das Haus ist bis 31.03.2028 befristet vermietet: Miete inkl BK & HK 2.228€
- perfektes Investment mit solider Rendite und ausgezeichnetem Mietklientel

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

Erdgeschoss

Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die teils überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Neben einem Gäste-WC mit Dusche finden Sie im Erdgeschoss auch einen Technikraum, einen Abstellraum sowie ein praktisches Bürozimmer.

Raumaufteilung im Überblick:

- Technikraum
- Abstellraum
- Vorraum
- Bürozimmer
- Offener Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche
- Gäste-WC mit Dusche

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet Platz für Erholung und Privatsphäre. Drei Schlafzimmer und ein begehbare Kleiderschrank erfüllen höchste Ansprüche an Komfort. Das moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC wird zur Wellnessoase für die ganze Familie.

Raumaufteilung im Überblick:

- 3 Schlafzimmer
- Begehbare Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC

Hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

- **Einbauküche:** Hochwertige Küche mit Kücheninsel und erstklassigen Elektrogeräten mit
 - BORA Küchensysteme: Die Revolution im Lebensraum Küche
- **Einbauschränke:** Hochwertige Tischler Einbauschränke
- **Fenster:** Hochwertige dreifach verglaste Fenster und Balkontüren mit elektrischen Raffstores
- **Beleuchtung:** Installiertes Oberlicht im Stiegenhaus für natürliche Helligkeit
- **Außenbereich:** 2 Terrassen, ein kleiner Garten und ein gepflasterter Bereich mit Platz für ein Gartenhaus
- **Carport:** Doppel-Carport für Ihre Fahrzeuge

Ein Ort zum Entspannen und Genießen

Die teils überdachten Terrassen laden zum Verweilen ein, während der kleine Garten Raum für kreative Gestaltung bietet. Das Reihenhaus ist der perfekte Rückzugsort für alle, die eine Kombination aus modernem Wohnen und Nähe zur Natur schätzen.

Zusammengefasst

Dieses Reihenhaus in Klagenfurt-Viktring bietet alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen: einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine

erstklassige Lage in der Nähe des Wörthersees. Dank der Nähe zur Altstadt Klagenfurts und der hervorragenden Infrastruktur eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Investoren oder Paare.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieses besonderen Hauses selbst!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap