

# **MODERNES ARCHITEKTEN-EINFAMILIENHAUS nahe Klagenfurt**



**Objektnummer: 171/171250326**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9130 Poggersdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	262,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	353,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	955.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hansjörg Lenz**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Das 2022 luxuriös und modern gestaltete Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 353 m<sup>2</sup> (davon reine Wohnfläche 262 m<sup>2</sup>) befindet sich in schöner, sonniger Lage und vermittelt durch seine reduzierte Architektur und sein gut durchdachtes Raumkonzept sofort ein harmonisches Wohngefühl. Eine breite, edel gepflasterte Einfahrt führt Sie zum Eingangsbereich mit einem großen, hohen Doppelcarport und einer massive Eingangstüre. Vorbei an der Garderobe, dem Bad/Gäste-WC gelangen Sie in einen weitläufigen Küchen-, Wohn-, Essbereich. Großzügige Panoramafenster bieten einen wunderbaren Blick auf die nach Süden gerichtete große Terrasse, den Garten und die dahinterliegenden Bergmassive. Die maßangefertigte, offene Küche verfügt über eine Koch- & Arbeitsinsel mit integriertem Abzug. Im Zentrum des Raumes steht ein großer, speziell konzipierter Esstisch, daneben befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin. Außerdem gibt es noch ein vielseitig nutzbares 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer im Parterre. Über eine modern verglaste, raffiniert beleuchtete Treppe gelangt man in das Obergeschoß. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer, davon ein Master-Bedroom mit eigenem, großen Bad & begehbare Ankleide. Vor diesem Zimmer aus kommen Sie auf einen 36 m<sup>2</sup> großen Balkon. Neben dem Vorraum gibt es noch zwei weitere Zimmer, sowie ein großes Bad/WC. Die vorhandene Einrichtung ist maßgefertigt, die Sanitärausstattung ist ausschließlich hochwertige Markenware. Die Fußboden-Heizung erfolgt kostengünstig über eine hochwertige Luftwärmepumpe. Die gesamte Liegenschaft verfügt über eine Smart-Home-Ausstattung und ist somit bequem steuerbar.

Im Parterre hinter dem Carport liegen noch ein Hauswirtschaftsraum und eine weitere Räumlichkeit, die zusätzlich Stauraum und/oder Platz für einen Hobbyraum bietet. Das bezugsfertige Haus ist von einer pflegeleichten Gartenfläche umgeben und verfügt über ein Fundament für ein Gartenhäuschen und Anschlüsse für einen Pool/Hot-Tub-Spa.

Die Liegenschaft befindet sich inmitten einer kleinen Siedlung. Das Objekt hat eine der begehrten Zweitwohnsitzgenehmigungen und ist auch nur zeitweise nutzbar. Ein idealer Ort, an dem Sie unkompliziert und elegant ganzjährig wohnen oder während Ihrer Ferien die Sonnenlage und viele nahe Urlaubsattraktionen genießen können!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.