

## **Wohnen mit Raum und Ruhe: Lichtdurchfluteter Holzriegel-Bungalow in Klagenfurter Top-Lage**



**Objektnummer: 7323/2007**

**Eine Immobilie von HEIMO Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	640,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	23,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	669.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Tjasa Primožic**

HEIMO Immo GmbH  
Paradaisergasse 12  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +436605808926

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2016 errichtete Haus präsentiert sich als **moderner Hochparterre-Bungalow** in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Die Architektur überzeugt durch eine klare Linienführung, ausgeführt in **nachhaltiger Holzriegelbauweise** auf einem massiven Untergeschoss.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Eine beeindruckende Raumhöhe von bis zu acht Metern verleiht dem Raum eine besondere Großzügigkeit und sorgt gemeinsam mit großen Fensterflächen für viel Tageslicht.

Direkt angeschlossen befindet sich die rd **50 qm große Terrasse**, die den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzlichen Freiraum schafft.

Das Haus bietet derzeit **drei Zimmer** sowie die Möglichkeit, im Untergeschoß ein **zusätzliches Zimmer mit Bad und WC** zu schaffen - ideal für Gäste, Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich. Des Weiteren wurde das Haus auch Rollstuhl gerecht konzipiert.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem **elektrische Raffstores**, eine **Alarmanlage** sowie ein integriertes Netzwerk. Ein **Holzofen** ergänzt die Heizung und schafft zusätzliche Wohnqualität. **Generell besticht das Objekt durch einen besonders hohen und nachhaltigen Energiestandard.**

Das Grundstück grenzt auf einer Seite direkt an den Wald und vermittelt eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Zwei **Garagenstellplätze** sowie zusätzliche **Abstellmöglichkeiten** und **Stauraum** stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein Haus für Menschen die komfortables Wohnen mit Raum, Ruhe und Nähe zur Natur verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap