

## Modernes Familienzuhaus – Neuwertige Doppelhaushälfte südlich von Klagenfurt



**Objektnummer: 1227**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9071 Köttmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

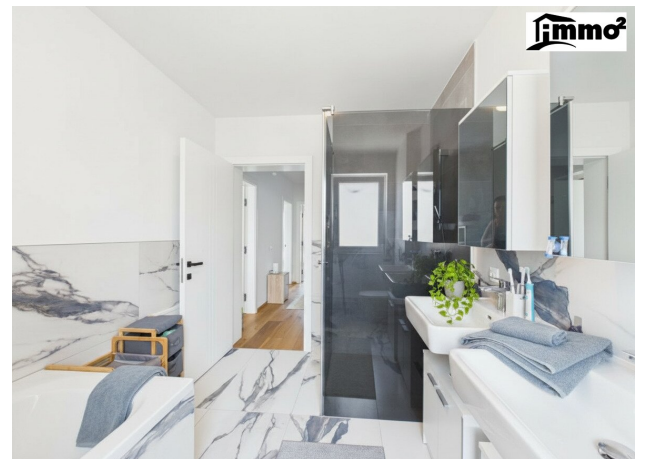
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee



imm<sup>2</sup>

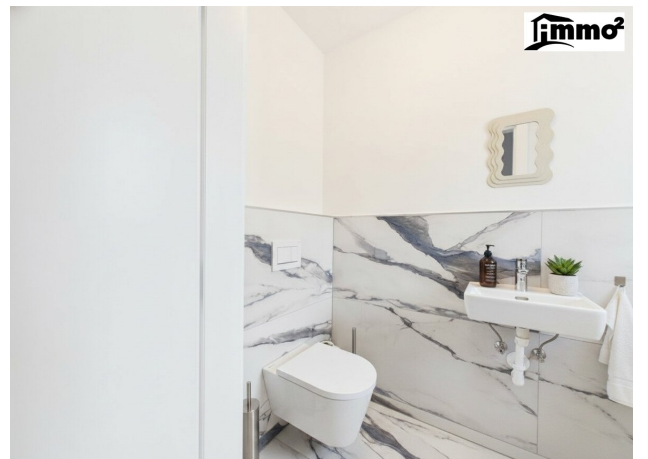
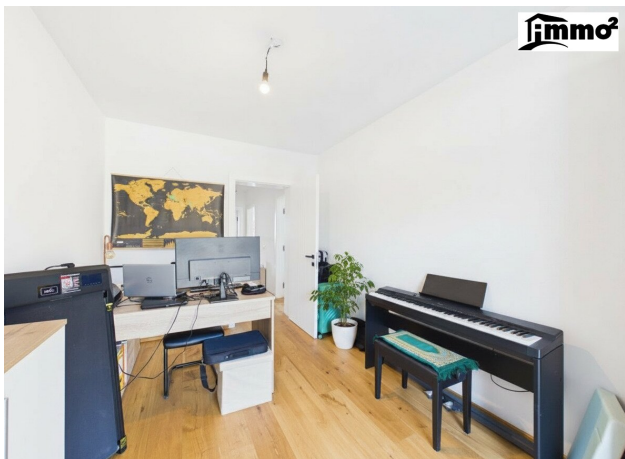


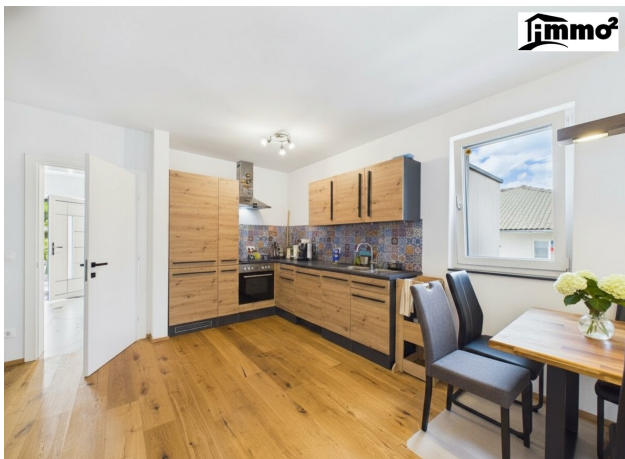
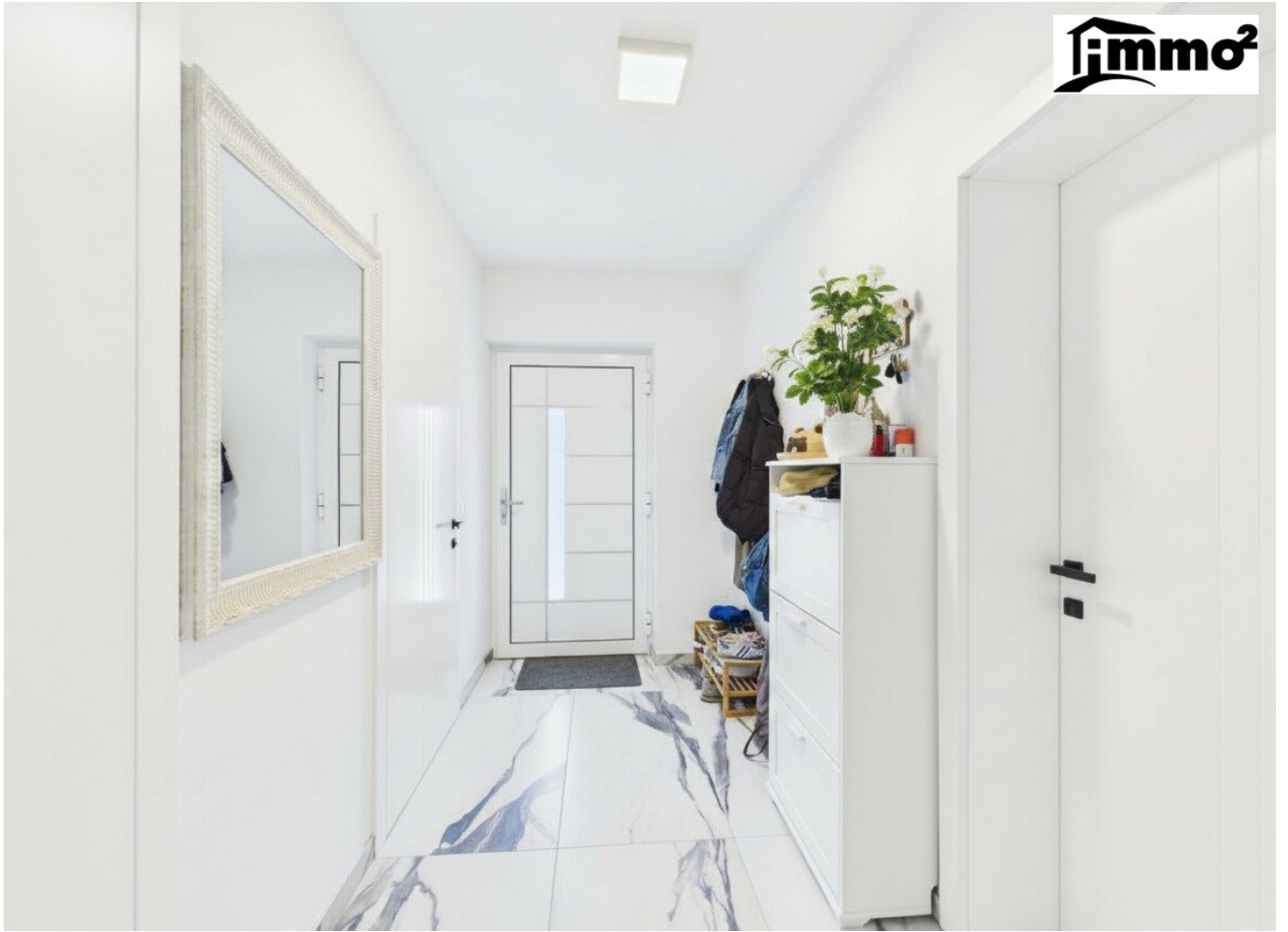
imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>









imm<sup>2</sup>



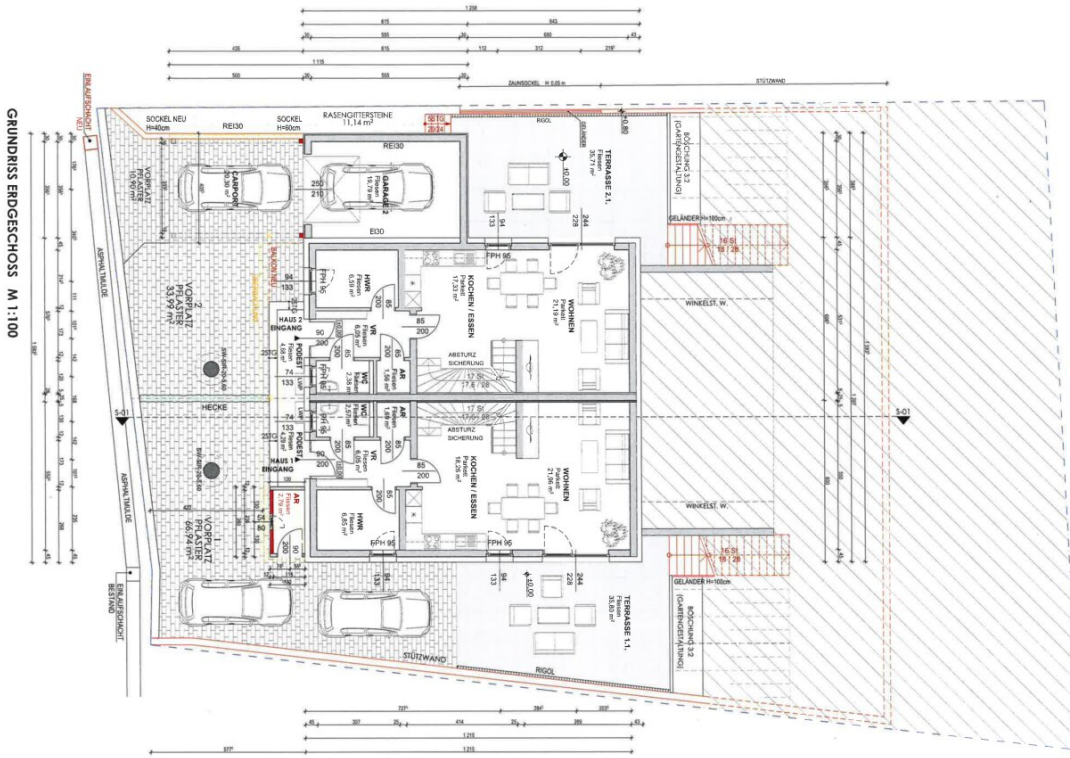
imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>











## 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



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG



# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



## Objektbeschreibung

### Modernes Familienzuhaus nahe Klagenfurt – Neuwertige Doppelhaushälfte in Aich

In der idyllischen Gemeinde Aich in Köttmannsdorf, nur wenige Fahrminuten von Klagenfurt entfernt, präsentiert sich diese **moderne Doppelhaushälfte** als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Die im Jahr 2023 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Der **neuwertige Zustand** und die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

#### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Vorraum, Speis, Technikraum, Gäste-WC, moderne Küche, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

**Obergeschoss:** Vorraum, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Balkon sowie Zugang zur zweiten Terrasse und zum Gartenbereich.

#### IMMO-HOCH2 - HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Aich/Köttmannsdorf, nur wenige Minuten von Klagenfurt entfernt
- **Wohnfläche:** ca. 110,40 m<sup>2</sup> | **Zimmer:** 4 | Baujahr: 2023
- **Grünfläche:** ca. 135,39 m<sup>2</sup> inkl. Rasengittersteine
- **Bauweise:** Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- **Zustand:** Neuwertig – nur ca. 1,5 Jahre bewohnt
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

- **Böden:** Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung & elektrischen Raffstores
- **Parken:** Garage, Carport sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- **Besonderheiten:** Zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen, kleiner Gartenbereich, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne & Dusche

## Wohnkomfort für die ganze Familie

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das **Herzstück des Hauses** und schafft mit seinen großzügigen Fensterflächen eine freundliche und offene Wohnatmosphäre. Die moderne Raumgestaltung verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben sowie persönliche Rückzugsorte.

Die offene Küche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und macht das Zuhause zu einem Ort, an dem Alltag und gemeinsames Wohnen perfekt ineinanderfließen.

Im Obergeschoss stehen **drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer** zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird die Etage durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

## Moderne Ausstattung & durchdachte Details

Die **hochwertige Ziegelmassivbauweise** sorgt gemeinsam mit der **Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Fußbodenheizung** für angenehmes Wohnklima und energieeffizientes Wohnen.

Elektrische Raffstores, **moderne Parkett- und Fliesenböden** sowie die neuwertige Ausstattung unterstreichen den zeitlosen Charakter der Immobilie und bieten hohen Wohnkomfort im Alltag.

Zusätzlich verfügt die Doppelhaushälfte über eine Garage, ein Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten direkt vor dem Haus – ideal für Familien oder Besucher.

## Lage – ruhig wohnen & schnell in der Stadt

Auch in Köttmannsdorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer **hervorragenden Anbindung** an Klagenfurt. Die Landeshauptstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, wodurch sich die Immobilie ideal für Pendler oder Familien eignet, die ruhig wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden der Wörthersee, der Rauschelesee sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Kärnten zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

## Zusammenfassung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt mit hochwertiger Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und einer attraktiven Lage nahe Klagenfurt. Ein Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, Ruhe und Familienleben harmonisch miteinander verbinden möchten.

***„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – sondern ein Gefühl.“***

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap