

## Lebensgefühl pur am Rande von Klagenfurt



**Objektnummer: 5156/12271**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	142,32 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.040,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Pobatschnig**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach













## Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Lebensgefühl auf rund **120 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die Räume präsentieren sich hell, offen und großzügig – mit einer Atmosphäre, die vom ersten Moment an zum Wohlfühlen einlädt und Traumaussicht durch fast jedes Fenster.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den südseitig ausgerichteten Terrassen.

Hier verbindet sich Innen und Außen auf besonders harmonische Weise.

Die hochwertige Küche wurde mit viel Anspruch umgesetzt und überzeugt unter anderem mit einer edlen **Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten** – ein stilvoller Mittelpunkt für Alltag, Familie und Gäste.

Im oberen Geschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Die Raumhöhen wurden optimal ausgenutzt und verleihen dem gesamten Obergeschoss ein besonders luftiges, großzügiges Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten mit ca. **141 m<sup>2</sup>**.

Wunderschön bepflanzt, ruhig und mit viel Grün schafft er einen privaten Rückzugsort, der beinahe paradiesisch wirkt.

Wenn man auf der Terrasse sitzt, hört man den Brunnen sanft plätschern und genießt dabei eine traumhafte Aussicht: Die Blicke reichen vom **Hochobir** bis weit über die **Karawanken** hinweg.

Auch praktisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie.

Im Außenbereich stehen **zwei Abstellräume** zur Verfügung, zusätzlich befindet sich ein **Carport für zwei Autos direkt vor der Tür**.

Dieses Zuhause ist mehr als nur eine Immobilie.

Es ist ein Ort zum Ankommen, zum Durchatmen und zum Leben. Eine Immobilie, die man sehen – und vor allem spüren – muss.

Rufen Sie am besten gleich jetzt an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin unter - +43 664 233 89 03, Mario Pobatschnig - Kompagnon Immobilien

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <4.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap