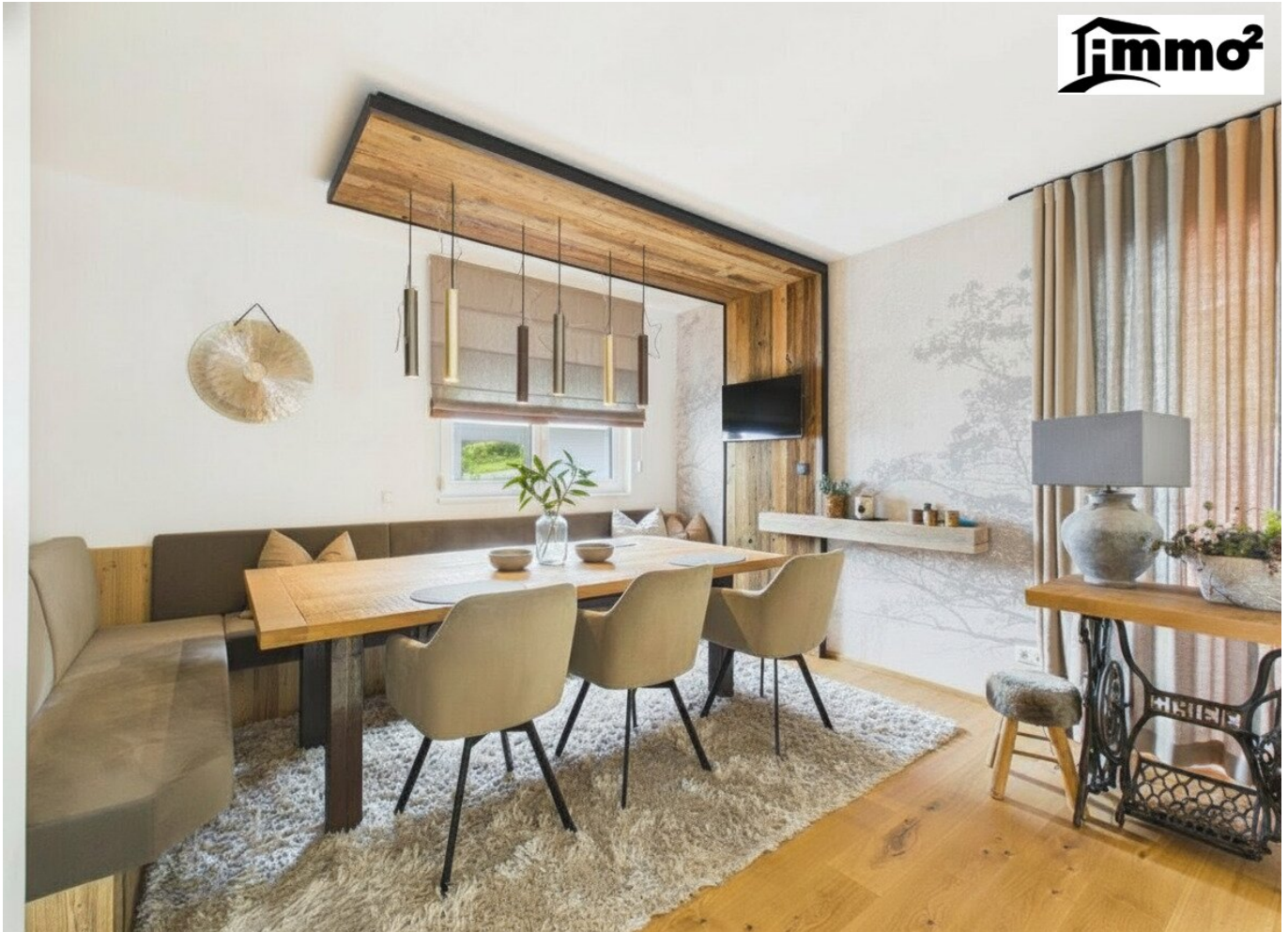


## Modernes Neubauhaus mit Bergblick in Klagenfurt-Wölfnitz



**Objektnummer: 1246**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 6763925645

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>





KI-bearbeitet





**immo<sup>2</sup>**



**immo<sup>2</sup>**



**immo<sup>2</sup>**







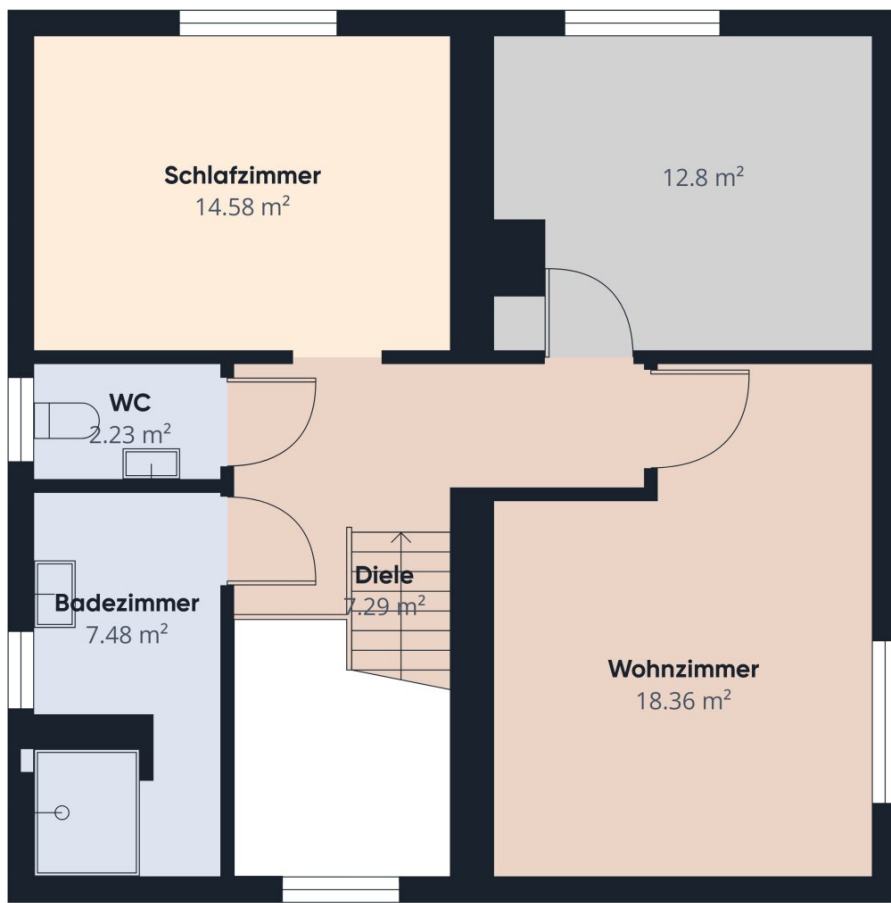
Etage 0

Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
64.01 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



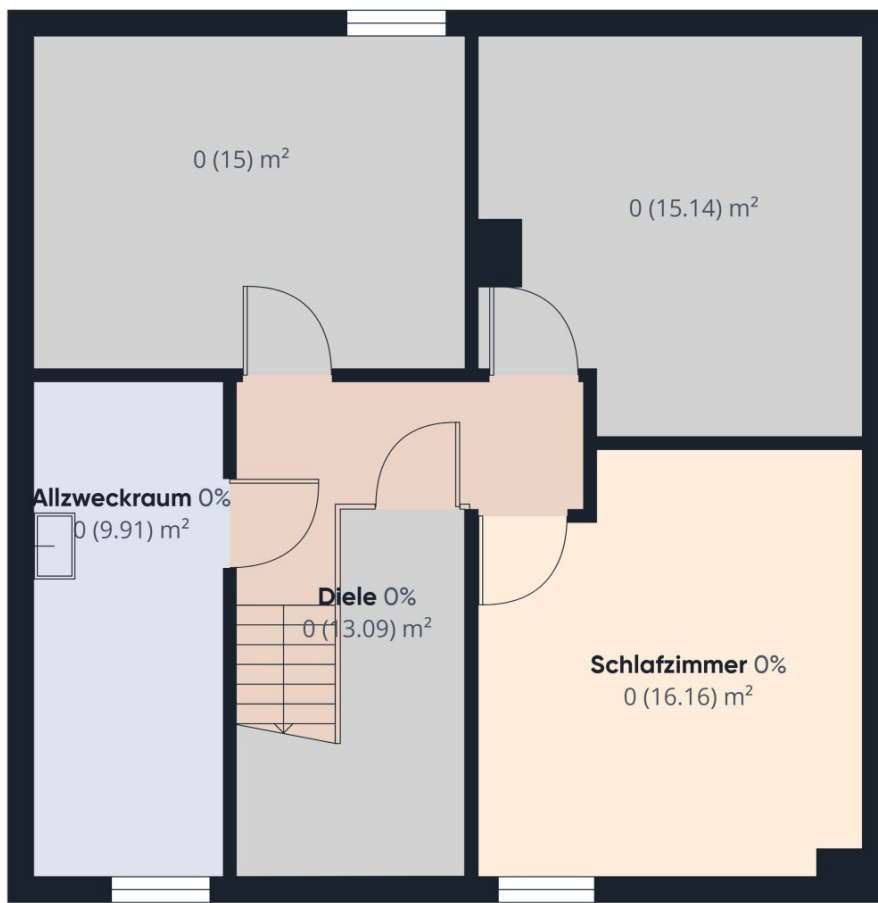
Etage 1

Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
62.74 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



**Nutzfläche<sup>®</sup>**  
69.3 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1



## 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

## Objektbeschreibung

### Modernes Neubauhaus mit Bergblick in Klagenfurt-Wölfnitz

Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Klagenfurt-Wölfnitz vereint modernes Wohnen, **hochwertige Ausstattung** und eine ruhige Lage im Grünen.

Das im Jahr **2023 errichtete Einfamilienhaus** bietet auf **ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Komfort, Qualität und naturnahes Wohnen legen.

Auf einem **ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause, das mit hellen Räumen, **einer großzügigen Terrasse**, schöner Aussicht und zeitgemäßer Haustechnik überzeugt.

### Raumaufteilung

- Der **offene Wohn- und Küchenbereich** bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein angenehmes, kommunikatives Wohnambiente.
- Das Haus verfügt über insgesamt **4 Zimmer** und bietet eine klare, familienfreundliche Aufteilung.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein zusätzliches WC.
- Praktische Nebenflächen wie Abstellraum, Keller und Garage sorgen für ausreichend Stauraum und Komfort im Alltag.
- Der Keller wurde als Wohnkeller ausgebaut, mit Fussbodenheizung
- **maßangefertigte Einbaumöbel**

### Komfort und Qualität

Das Haus wurde in moderner Bauweise errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Hochwertige Böden aus Parkett und Fliesen unterstreichen den gepflegten, zeitgemäßen Charakter der Immobilie. Die offene Wohnküche sorgt für ein modernes Wohngefühl und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die hochwertig **maßangefertigten Einbaumöbel**, die sich harmonisch vom Vorraum bis hin zum Schlafzimmer durchziehen. Sie wurden perfekt auf die jeweiligen Räume abgestimmt und verbinden stilvolles Design mit praktischer Funktionalität. Durch die durchdachte Planung entsteht ein besonders hochwertiges, einheitliches Wohngefühl mit viel Stauraum und klarer Linienführung. Diese **exklusiven Tischlerlösungen** verleihen dem Zuhause einen eleganten Charakter und unterstreichen den neuwertigen Gesamtzustand der Immobilie.

Die **großzügige Terrasse** mit ca. 36 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Der schöne Grün-, Berg- und Fernblick verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre und macht es zu einem idealen Rückzugsort vom Alltag.

## **Zusammenfassung**

Dieses moderne Einfamilienhaus in Klagenfurt-Wölfnitz bietet alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht: eine neuwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, eine großzügige Terrasse sowie einen wunderbaren Ausblick ins Grüne und auf die umliegende Berglandschaft.

**„Ein Zuhause ist mehr als ein Ort – es ist ein Gefühl von Ankommen, Wohlfühlen und Lebensqualität.“**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Neubauhauses in Klagenfurt-Wölfnitz!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap