

**Wohnqualität der Extraklasse mit Pool & wunderschöner  
Aussicht & zusätzlicher Einheit**



**Objektnummer: 1268**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9064 St. Filippen
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Wernigg**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

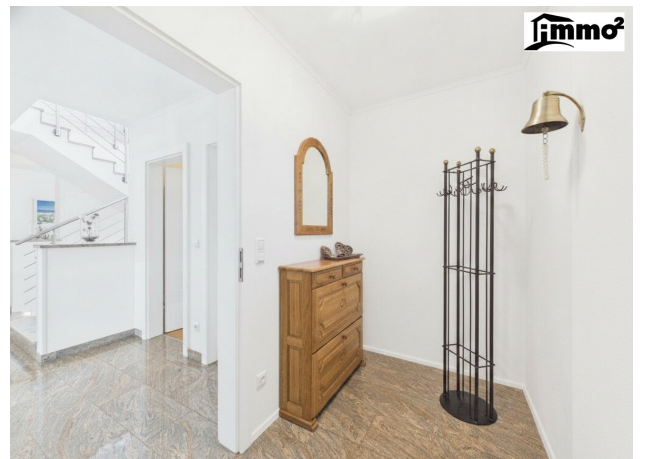




immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



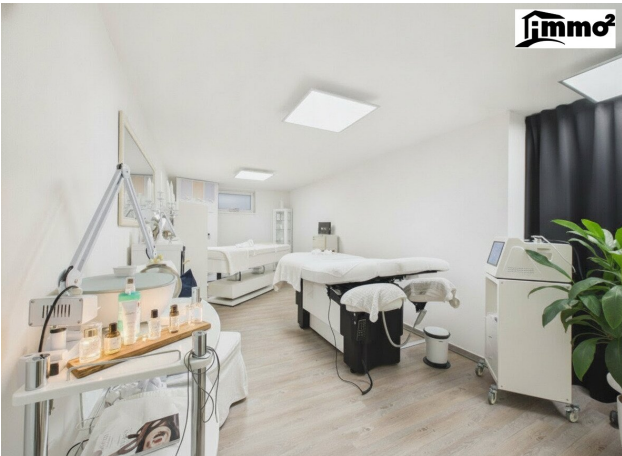
immo<sup>2</sup>



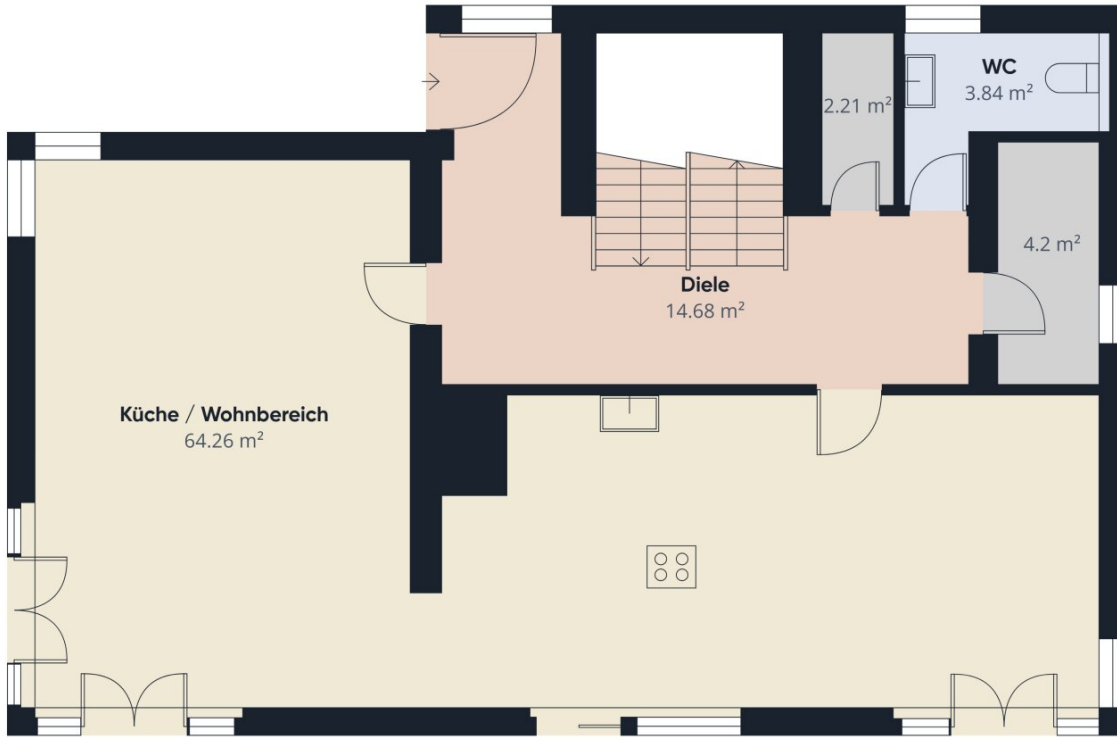
immo<sup>2</sup>











Wohnfläche<sup>m</sup>  
89,19 m<sup>2</sup>

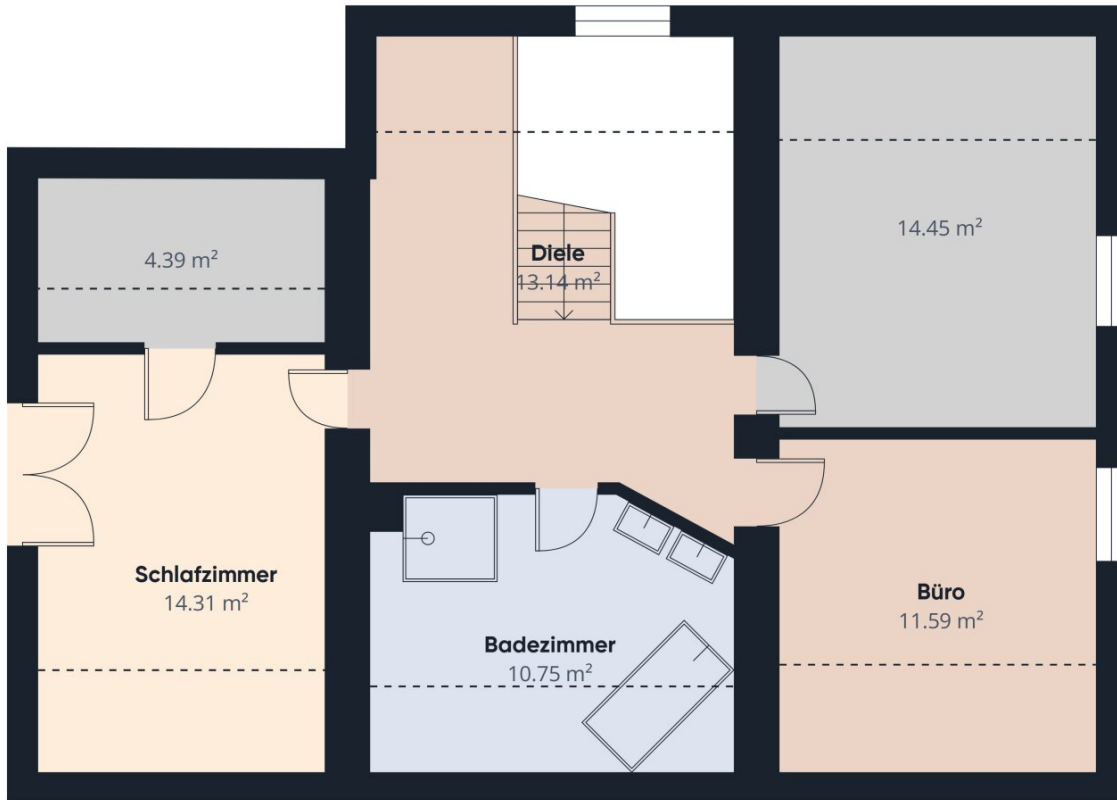
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

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

GIRAFFE 360



Etage 0



**Wohnfläche<sup>m</sup>**  
68.63 m<sup>2</sup>

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

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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



Nutzfläche<sup>®</sup>  
129.43 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

### Einziehen, wohlfühlen und den Bergblick genießen

Dieses äußerst gepflegte und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, großzügige Raumkonzepte und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau.

Das im Jahr 2007 fertiggestellte Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen in den letzten Jahren.

Auf einem sonnigen **Grundstück mit ca. 842 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie **rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche + zusätzliche Nutzflächen im Souterrain 94 m<sup>2</sup> ( wohnlichem Gartengeschoss )** sowie einen liebevoll gestalteten Außenbereich mit Pool, Terrassen und Doppelgarage.

Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt und höchsten Wohnkomfort für die ganze Familie bietet.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Gäste-WC, Garderobe, Speis und Abstellraum
- **Zugang zur großen Sonnenterrasse mit Karawankenblick**

#### Obergeschoss

- Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, 2 weitere Zimmer (Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer), Großzügiges Badezimmer
- **Balkon mit Ausblick ins Grüne**

## Souterrain

- 2 vielseitig nutzbare Räume (z. B. Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer), Badezimmer mit Dusche und WC, Technik- und Hauswirtschaftsraum, Kellerraum
- **Separater Eingang und eigene Terrasse - wird derzeit als Kosmetikstudio genutzt**

## Außenbereich

- Außenpool (7,5 x 3,5 m)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Pflegeleichter Garten mit Sichtschutz und Bergpanorama

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Wohnlage in St. Filippen mit herrlichem Karawankenblick, nur ca. 15–20 Minuten von Klagenfurt, Völkermarkt und St. Veit entfernt
- **Wohnfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 94 m<sup>2</sup> Souterrain & Nebenflächen / Kellerraum
- **Zimmer:** 6 Zimmer zzgl. Nebenräume
- **Küche:** Hochwertige DAN-Einbauküche in neuwertigem Zustand
- **Fenster:** Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Insektenschutz und elektrischen Raffstores

- **Baujahr:** 2007
- **Befeuering:** Erdwärme mit Fußbodenheizung
- **Besonderheiten:** Doppelgarage, Außenpool (7,5 x 3,5 m), große Sonnenterrasse mit Bergblick, Infrarotsauna, Kaminofen, Alarmanlage, KfW-Effizienzhaus 55, vollständig modernisiert und renoviert

## Komfort und Qualität

Bereits beim Betreten dieser Immobilie wird deutlich, wie viel Wert auf **Qualität und Werterhalt** gelegt wurde. Hochwertige **Granit- und Fliesenböden** werden durch **edles Eichenparkett** ergänzt, das erst 2023 erneuert wurde. Die gesamte Innenausstattung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Zwei stilvolle Badezimmer, ein hochwertiger **Austroflam-Kaminofen**, elektrische Beschattungssysteme sowie die **moderne DAN-Küche** sorgen für höchsten Wohnkomfort. Das teilweise wohnlich **ausgebaute Souterrain** eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, Homeoffice oder Praxisraum.

## Traumhafter Außenbereich für Genießer

Das sonnige Grundstück wurde liebevoll gestaltet und bietet zahlreiche Highlights für entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Terrasse mit rund 40 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein und eröffnet einen beeindruckenden Blick auf die Karawanken. Der massive Pool mit Beleuchtung, Abdeckung und Poolroboter sorgt an warmen Sommertagen für Urlaubsfeeling im eigenen Garten. Dank neuer Einfriedung, Sichtschutzbepflanzung und Regenzisterne präsentiert sich der Außenbereich ebenso praktisch wie hochwertig.

## Zusammenfassung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauqualität, moderne Energietechnik und eine traumhafte Aussichtslage zu einem einzigartigen Gesamtpaket. Die großzügigen Wohn- und Nutzflächen, der hochwertige Poolbereich, die Doppelgarage sowie die zahlreichen Modernisierungen machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen – in einer der schönsten Wohnlagen Kärntens.

*"Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist ein Gefühl."*

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <7.000m

Post <4.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <8.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap