

**Seeblick • Bergblick • Fernblick – Erstbezug nach
Generalsanierung | EFH in Keutschach am See**



Luftbild mit eingezeichnetem Grundstück

Objektnummer: 851

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9074 Reauz
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,70 m ²
Nutzfläche:	303,10 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

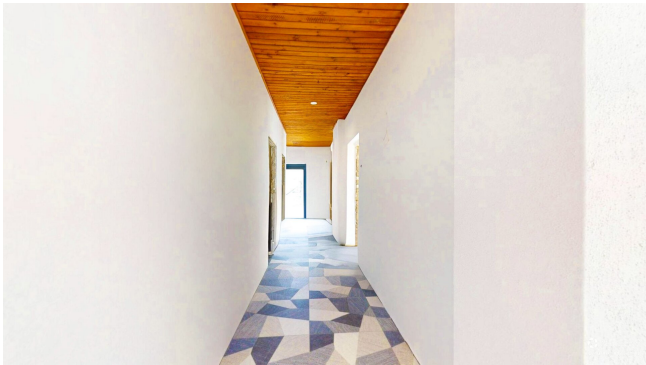
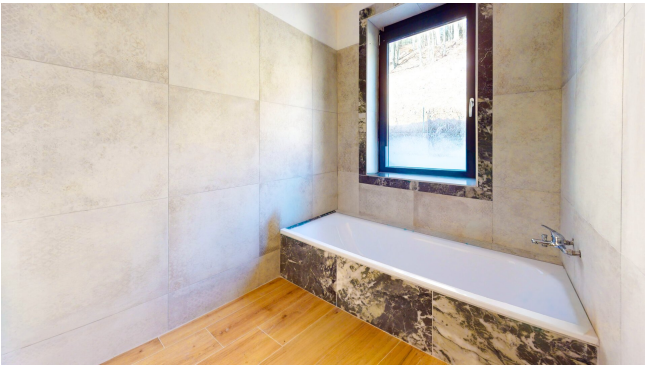
Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

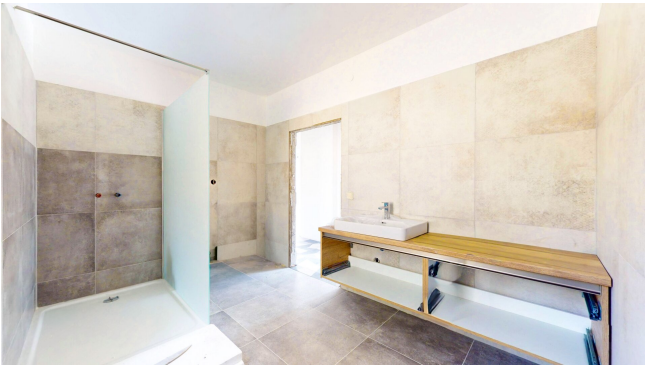
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

















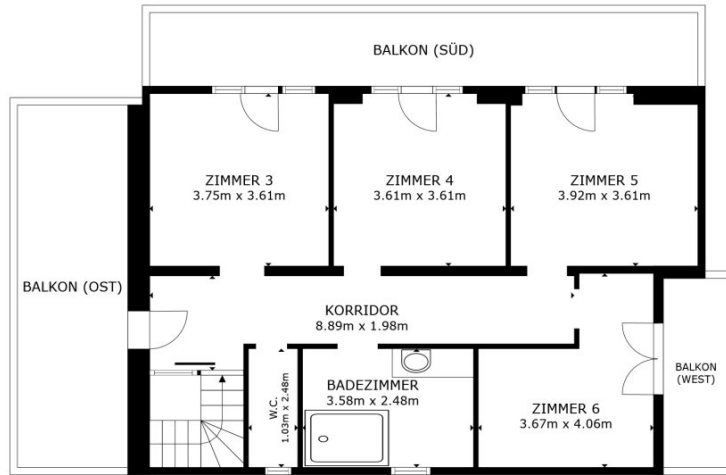
Wörthersee

Klagenfurt

Viktring

Reauz

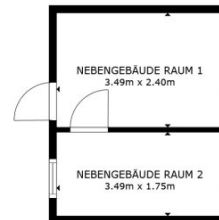
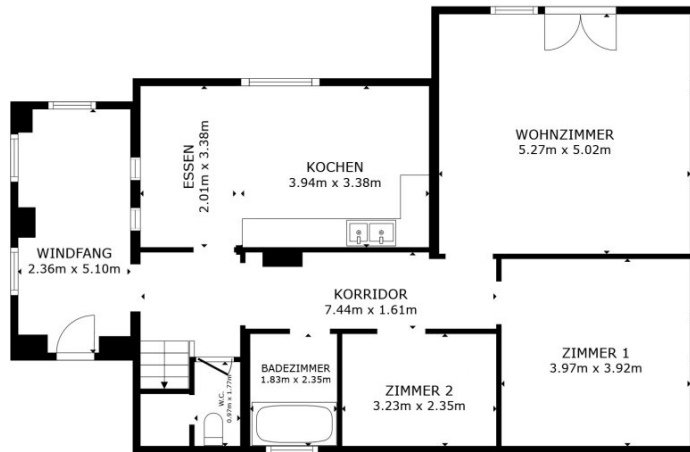
Rauschelesee



STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.4 m² STOCKWERK 2 59.9 m² STOCKWERK 3 122.7 m² STOCKWERK 4 86.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 19.2 m² BALKON (SÜD) 17.7 m² BALKON (WEST) 5.4 m²
 BALKON (OST) 17.5 m²
 INSGESAMT : 303.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

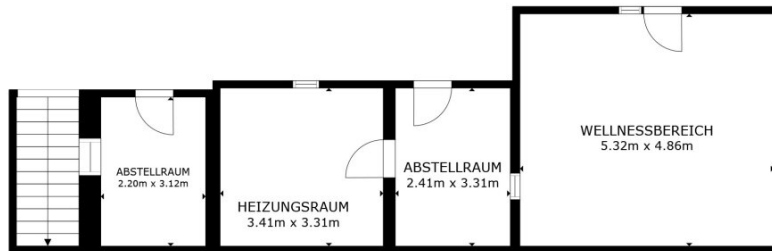




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.4 m² STOCKWERK 2 59.9 m² STOCKWERK 3 122.7 m² STOCKWERK 4 86.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 19.2 m² BALKON (SÜD) 17.7 m² BALKON (WEST) 5.4 m²
 BALKON (OST) 17.5 m²
 INSGESAMT : 303.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

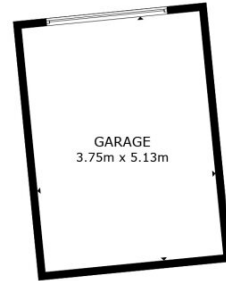
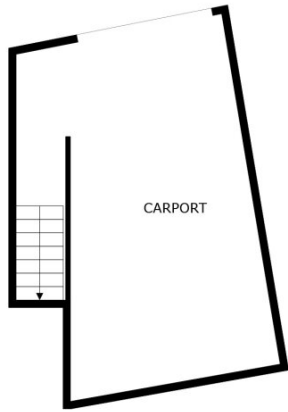




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.4 m² STOCKWERK 2 59.9 m² STOCKWERK 3 122.7 m² STOCKWERK 4 86.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 19.2 m² BALKON (SÜD) 17.7 m² BALKON (WEST) 5.4 m²
 BALKON (OST) 17.5 m²
 INSGESAMT : 303.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 34.4 m² STOCKWERK 2 59.9 m² STOCKWERK 3 122.7 m² STOCKWERK 4 86.0 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 19.2 m² BALKON (SÜD) 17.7 m² BALKON (WEST) 5.4 m²
BALKON (OST) 17.5 m²
INSGESAMT : 303.1 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Weitblick-Immobilie im Wörthersee-Umland – Erstbezug nach Generalsanierung 2025

Dieses **Einfamilienhaus in Reauz / Keutschach am See** ist ein klares Premium-Produkt für Käufer, die **Ruhe, Raum und Aussicht** strategisch richtig einordnen: **Seeblick, Bergblick** und **Fernblick** schaffen ein Wohngefühl mit Seltenheitswert – kombiniert mit einem **modernisierten, sofort nutzbaren Gesamtkonzept** für Familie, Homeoffice und Freizeit.

Eckdaten auf einen Blick

- **Grundstück:** ca. 511 m²
- **Wohnfläche:** ca. 208,7 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 303,1 m²
- **Zimmer:** 7,5 | **Bäder:** 2 | **WCs:** 2
- **Außenflächen:** 4 **Balkone** (Ost/Süd/West) mit gesamt ca. 42,3 m² + Terrassennutzung
- **Parken:** **Garage** (ca. 19,2 m²) + **Carport**
- **Zustand:** Erstbezug nach **Generalsanierung 2025**

Warum dieses Haus am Markt überzeugt

1) Aussicht als Werttreiber: Seeblick, Bergkulisse und Fernblick sind nicht nur „schön“, sondern ein echter **Wert- und Lifestylefaktor** – gerade im Segment **Keutschach am See / Wörthersee-Nähe**.

2) Komfort & Ruhe: **3-fach verglaste Fenster** sorgen für spürbar bessere **Schall- und Wärmedämmung** – ein klares Plus für ganzjähriges Wohnen.

3) Lebensqualität mit Substanz: Ein eigener **Wellnessbereich** macht das Haus zum privaten Rückzugsort (z. B. Relax-/Fitness-/Saunakonzept), ergänzt durch Garten- und Terrassenqualität.

4) Alltagstaugliche Infrastruktur: **Garage und Carport** liefern das, was Käufer im Alltag

wirklich wollen: Parken, Stauraum, Ordnung – bei jedem Wetter.

Raumkonzept

Die Immobilie ist **funktional zониert**: großzügige Wohnbereiche für gemeinsames Leben, mehrere Zimmer für Kinder, Gäste oder **Homeoffice**, dazu Nebenräume, die den Alltag effizient machen (Technik/Abstellflächen).

Die **mehreren Balkone** erweitern die Wohnfläche um attraktive Outdoor-Zonen – je nach Tageszeit Sonne, Luft und Blickachsen Richtung See/Berge.

Technik & Energie

Beheizung über **Zentralheizung mit Luftwärmepumpe** – ein zeitgemäßes System, das Effizienz und Zukunftssicherheit adressiert. Energiekennzahlen laut Unterlagen: **HWB ca. 40 kWh/m²a (Klasse B)**, **fGEE ca. 0,64 (A+)**.

Wichtiger Hinweis

Das Haus erhält noch **neue, hochwertige Innentüren**. Der **Kaufpreis bezieht sich auf den aktuellen Zustand** und versteht sich **inklusive der neuen Innentüren**.

3D-Rundgang

Einen **3D-Rundgang** stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Aus Gründen der Privatsphäre und Objekt-Sicherheit erhalten Sie das **Passwort** nach Bekanntgabe von **Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap