

Sunny Westside Living | 5-Zimmer Haus mit Garten & Traum Dachterrasse



Objektnummer: 5597/413

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,60 m²
Nutzfläche:	112,60 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	101,00 m²
Keller:	4,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	204,54 €
USt.:	20,45 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

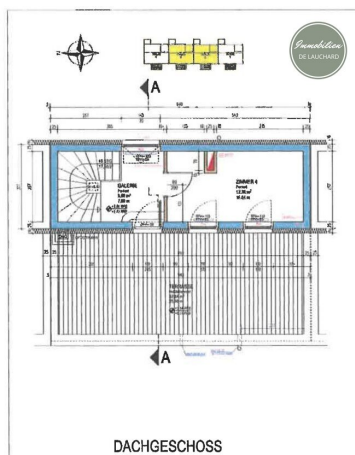
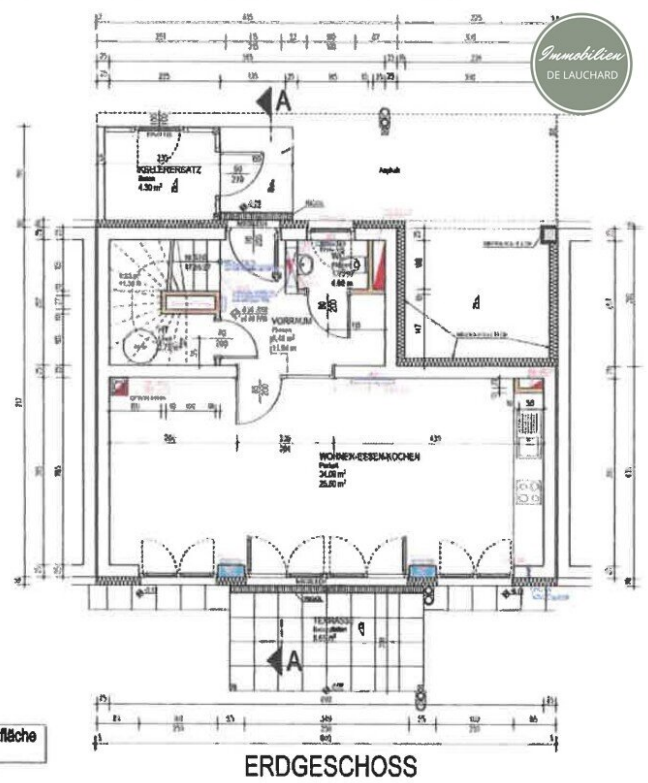
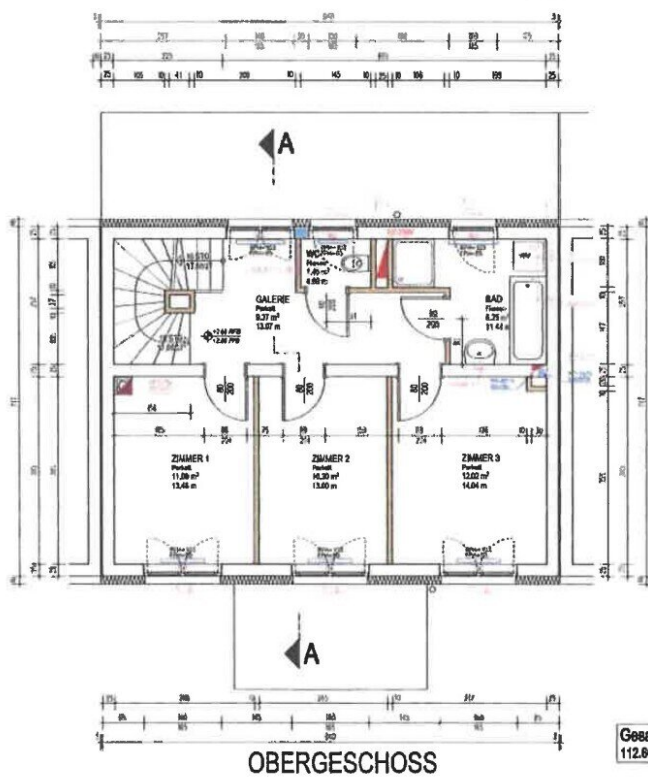
Ihr Ansprechpartner



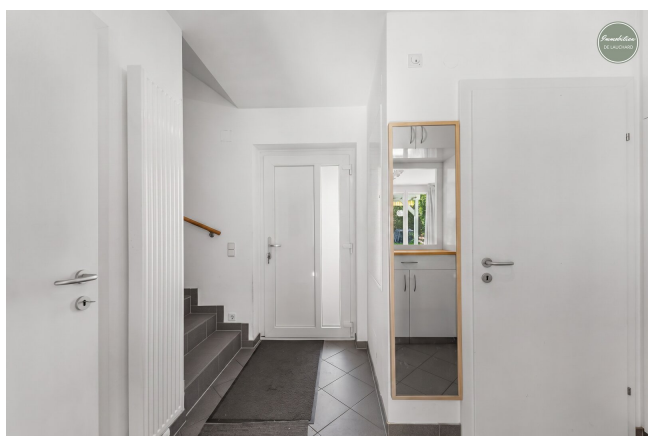
Denise Lauchard

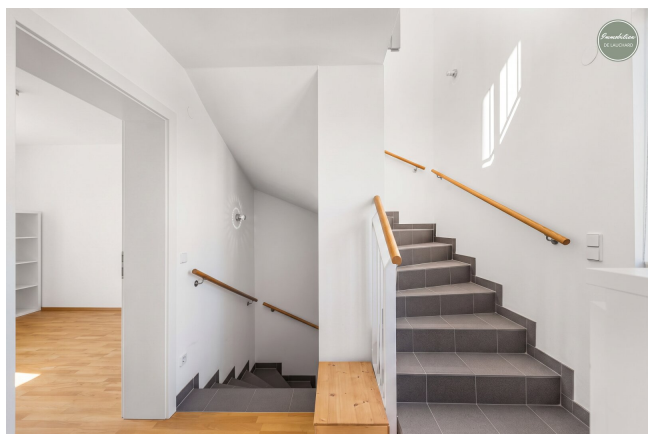


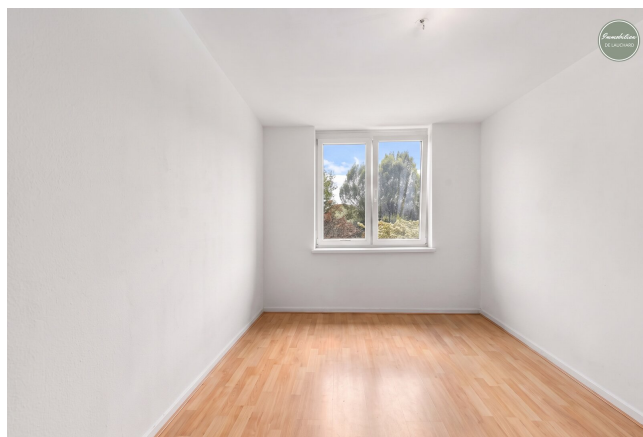




















Objektbeschreibung

Sunny Westside Living | 5-Zimmer mit Garten & Traum Dachterrasse

Top Familien Reihen-Mittelhaus nördlich von Klagenfurt - Carport & Stellplatz - Fernwärme & Solarenergie

Dieses Reihenmittelhaus besticht durch seinen intelligenten Grundriss mit **4 Zimmern zusätzlich** zum Wohnzimmer und auch durch die westseitige Ausrichtung des Gartens. Auf ca. **112 m² Wohnfläche**, verteilt auf **drei Wohnebenen** und einer traumhaften **Dachterrasse** und dem **Garten** mit einer Fläche von 100m² finden Sie **hohen Wohnkomfort** in einer begehrten Lage. Der lichtdurchflutete **Wohnessbereich** und die **stylische moderne Küche** im Erdgeschoss schaffen eine **offene** und **einladende** Atmosphäre.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Vorraum in den **Wohnessbereich** und zum **Ausgang in den schönen Garten**, das Carport und ein weiterer Autoabstellplatz gehören zum Eigentum. Ein Gäste-WC mit Handwaschbecken ergänzt den Grundriss ideal im Erdgeschoss. Von hier führt eine Treppe ins **Obergeschoss zu drei Zimmern** die Sie individuell nutzen können - ein geräumiges **Badezimmer mit Dusche, Wanne** und Waschtisch befindet sich am Ende der Galerie. Schon geht es weiter zum nächsten Highlight, hinauf in das Dachgeschoss mit einer **traumhaften Dachterrasse** und **einem 4. Zimmer** für die ideale Wohnraumerweiterung. Ihre neue **Dach-Terrasse** bietet einen wunderbaren Ausblick für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus wird mittels **Fernwärme** beheizt (nähere Infos dazu im Energieausweis) und wurde 2014 erbaut, der derzeitige Eigentümer ist beim Ausziehen, wir koordinieren gerne eine Besichtigung **nach schriftlicher Anfrage**.

Dieses besondere Zuhause ist ein Ort für eine **Familie oder ein Paar mit mehr Raumbedarf** - **an dem man nicht nur wohnt, sondern ankommt**.

Auf einen Blick:

- ca. 112 m² Wohnfläche auf drei Ebenen: 5 Zimmer
- 2 Terrassen auf Gartenebene und im Dachgeschoss
- Geräumiger, lichtdurchfluteter Wohnsalon mit Wohnküche

- Carport & Autoabstellplatz im Wohnungseigentum
- 2 WCs
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne (und Fenster)
- kein Keller - Kellerersatzraum beim Eingangsbereich
- Baujahr 2014
- Ein **virtueller Rundgang** kann auf Anfrage zugesendet werden.

Kaufpreis: EUR 445.000,--

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen - solche Immobilien sind nicht lange am Markt. Überzeugen Sie sich selbst!

Wir freuen uns Ihnen mehr über diese **schöne Immobilie** zu erzählen und stehen für Ihre Fragen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung (weiterführende **schriftliche Informationen & virtueller Rundgang** nach Anfrage). Diese Immobilie wird im Gemeinschaftsgeschäft von **Lauchard Immobilien e.U.** und **KAPA Immobilienconsulting e.U.** vermarktet. **BESICHTIGUNGEN sind gerne möglich nach schriftlicher Anfrage und telefonischer Vereinbarung unter Tel. +43 660 352 32 80**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre **vollständigen Kontaktdaten**:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer

- E-Mail Adresse
- Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

(c) Immobilien Fotograf Kärnten - Mario Zaunschirm

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap