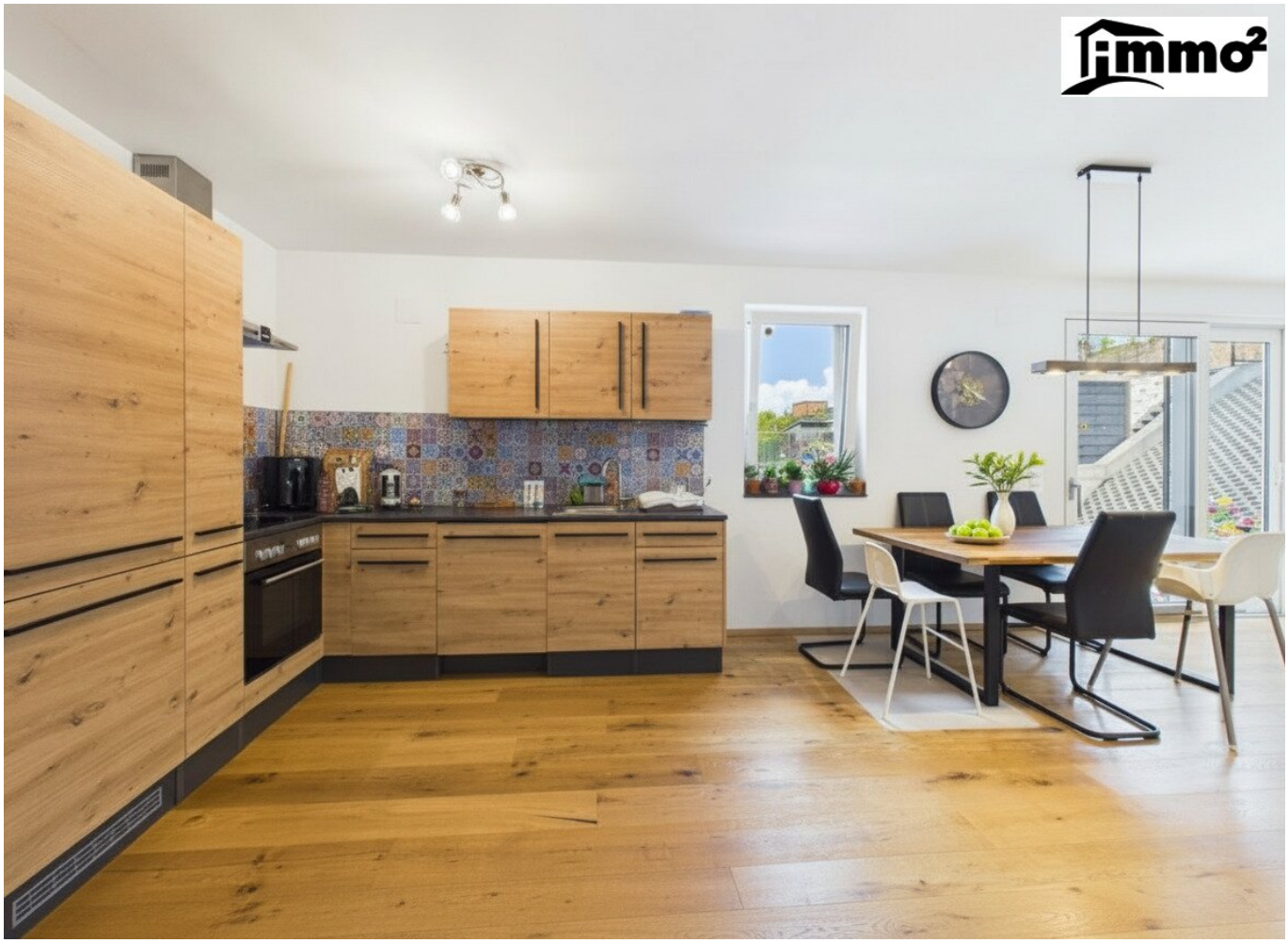
Modernes Familienzuhause – Neuwertige Doppelhaushälfte südlich von Klagenfurt



Objektnummer: 1335

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9071 Köttmannsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.500,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	140,00 €

Infos zu Preis:

Ablöse für die neue Küche und die Einbaumöbel 30.000 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

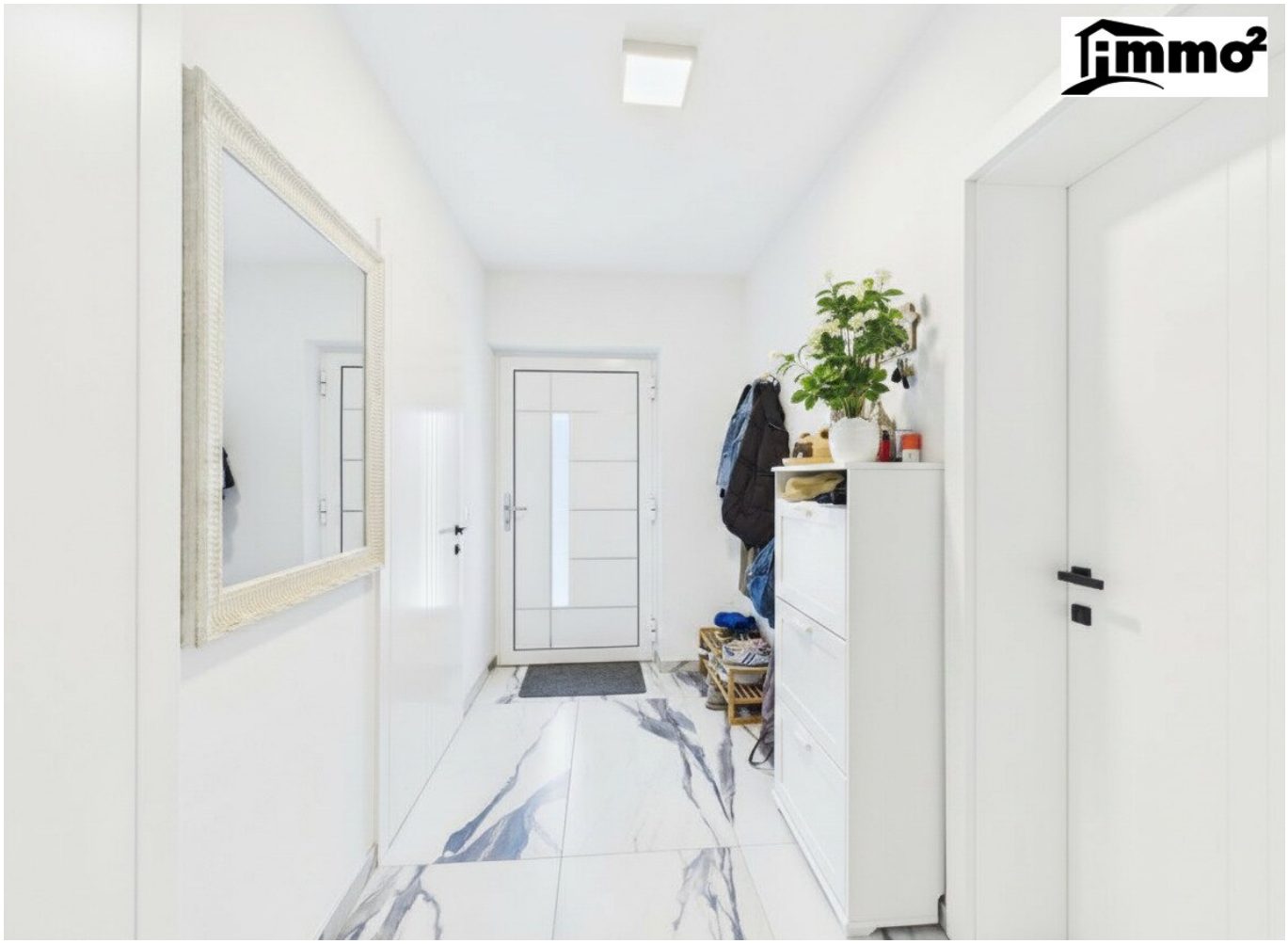
Ihr Ansprechpartner

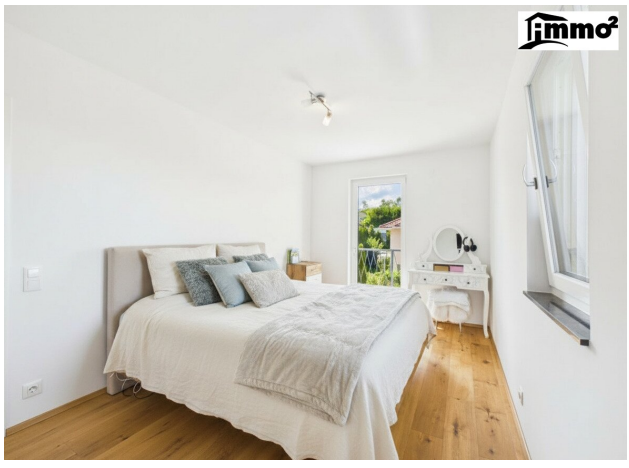








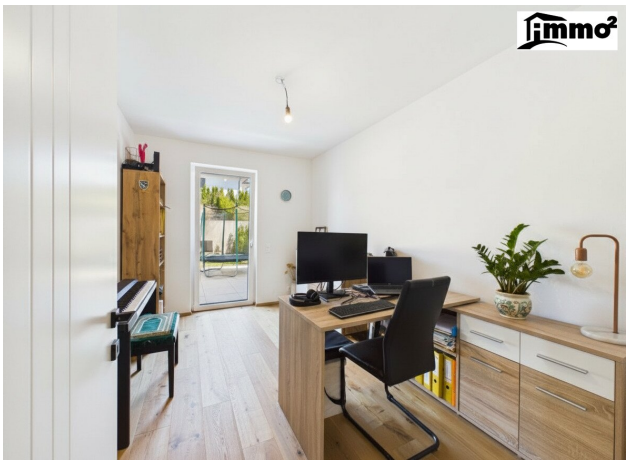




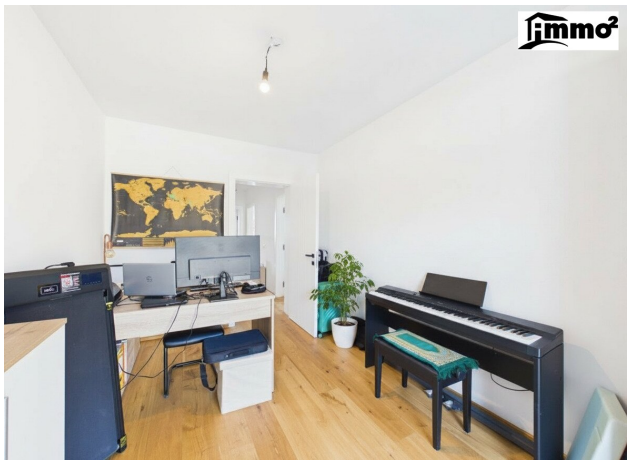








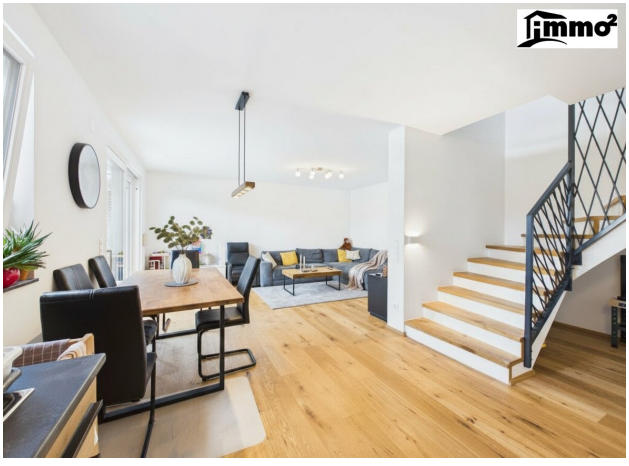










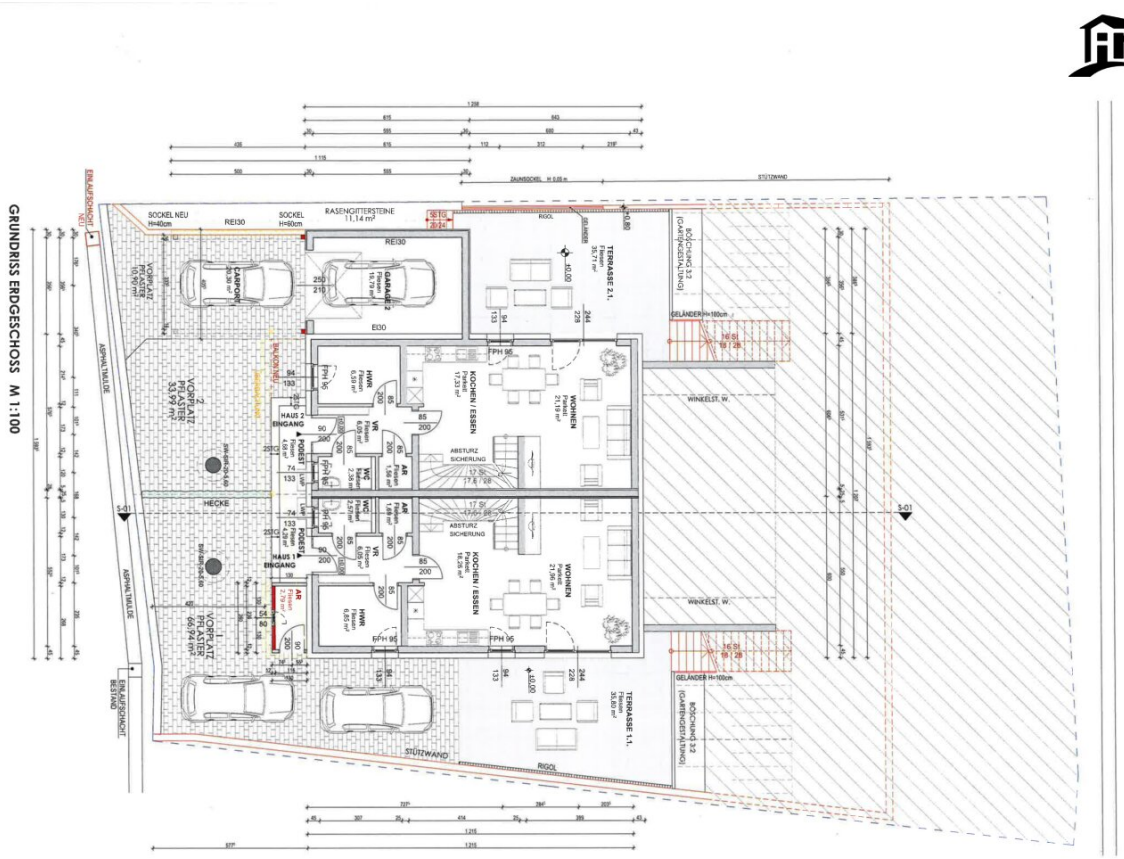




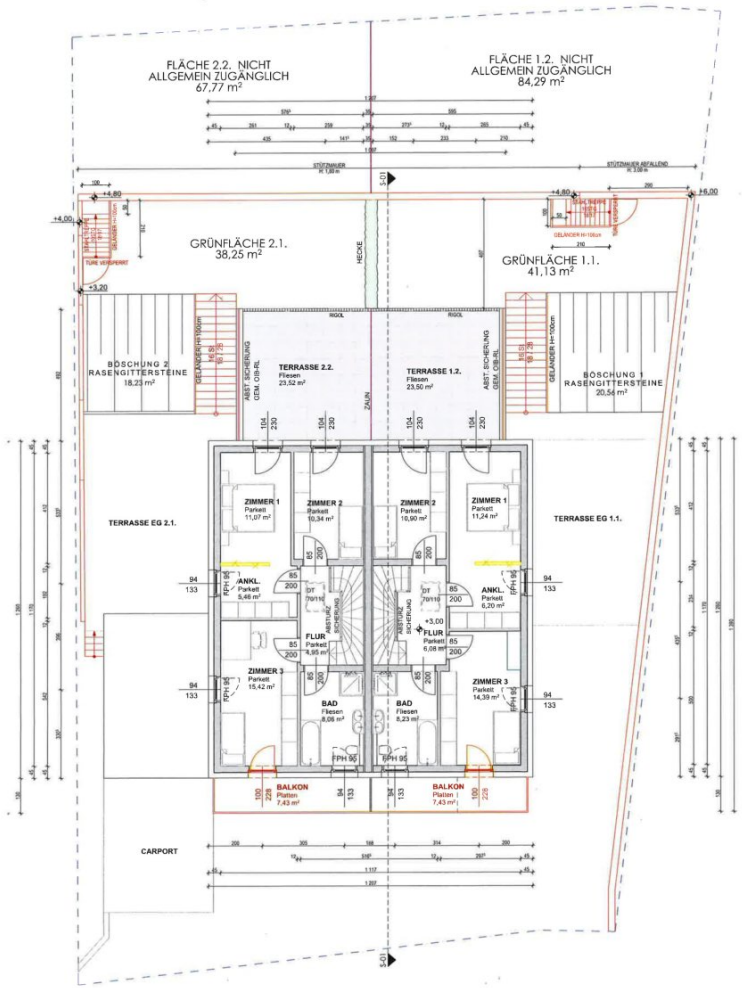








GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M 1:100


5 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo Hoch 2
TOP IMMO EXPERTE
2026
IMWF


IMMOBILIENBEWERTUNG
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!
KOSTENLOSE BEWERTUNG
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.
SCHNELL & UNVERBINDLICH!
Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129
bestbewertete Immobilienmaklerin

Objektbeschreibung

Modernes Familienzuhause nahe Klagenfurt – Neuwertige Doppelhaushälfte in Aich

In der idyllischen Gemeinde Aich in Köttmannsdorf, nur wenige Fahrminuten von Klagenfurt entfernt, präsentiert sich diese **moderne Doppelhaushälfte** als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Die im Jahr 2023 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Der **neuwertige Zustand** und die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Speis, Technikraum, Gäste-WC, moderne Küche, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Obergeschoss: Vorraum, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Balkon sowie Zugang zur zweiten Terrasse und zum Gartenbereich.

IMMO-HOCH2 - HIGHLIGHTS:

- **Lage**: Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Aich/Köttmannsdorf, nur wenige Minuten von Klagenfurt entfernt
- **Wohnfläche**: ca. 110,40 m² | **Zimmer**: 4 | Baujahr: 2023
- **Grünfläche**: ca. 135,39 m² inkl. Rasengittersteine
- **Bauweise**: Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- **Zustand**: Neuwertig – nur ca. 1,5 Jahre bewohnt
- **Heizung**: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

- **Böden**: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- **Fenster**: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung & elektrischen Raffstores
- **Parken**: Garage, Carport sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- **Besonderheiten**: Zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen, kleiner Gartenbereich, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne & Dusche

Wohnkomfort für die ganze Familie

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das **Herzstück des Hauses** und schafft mit seinen großzügigen Fensterflächen eine freundliche und offene Wohnatmosphäre. Die moderne Raumgestaltung verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben sowie persönliche Rückzugsorte.

Die offene Küche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und macht das Zuhause zu einem Ort, an dem Alltag und gemeinsames Wohnen perfekt ineinanderfließen.

Im Obergeschoss stehen **drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer** zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird die Etage durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Moderne Ausstattung & durchdachte Details

Die **hochwertige Ziegelmassivbauweise** sorgt gemeinsam mit der **Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Fußbodenheizung** für angenehmes Wohnklima und energieeffizientes Wohnen.

Elektrische Raffstores, **moderne Parkett- und Fliesenböden** sowie die neuwertige Ausstattung unterstreichen den zeitlosen Charakter der Immobilie und bieten hohen Wohnkomfort im Alltag.

Zusätzlich verfügt die Doppelhaushälfte über eine Garage, ein Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten direkt vor dem Haus – ideal für Familien oder Besucher.

Das Haus wird unmöbliert verkauft. Es ist keine Küche in dem Haus.

Lage – ruhig wohnen & schnell in der Stadt

Aich in Köttmannsdorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer **hervorragenden Anbindung** an Klagenfurt. Die Landeshauptstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, wodurch sich die Immobilie ideal für Pendler oder Familien eignet, die ruhig wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden der Wörthersee, der Rauschelesee sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Kärnten zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

Zusammenfassung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt mit hochwertiger Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und einer attraktiven Lage nahe Klagenfurt. Ein Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, Ruhe und Familienleben harmonisch miteinander verbinden möchten.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – sondern ein Gefühl.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.