Großzügige Wohnung mit 86,57 m², 12 m² Loggia & 60 m² Terrasse



Objektnummer: 5156/12393

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4690 Schwanenstadt
Baujahr:	1981
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,57 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	371.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.356,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

















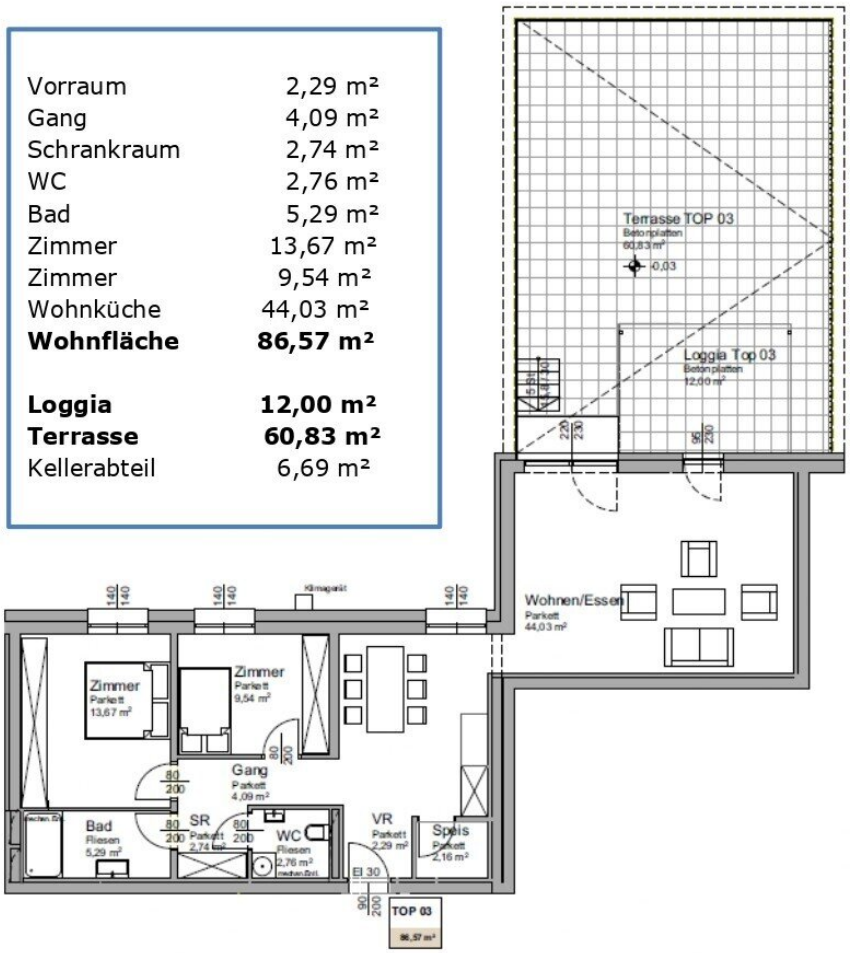








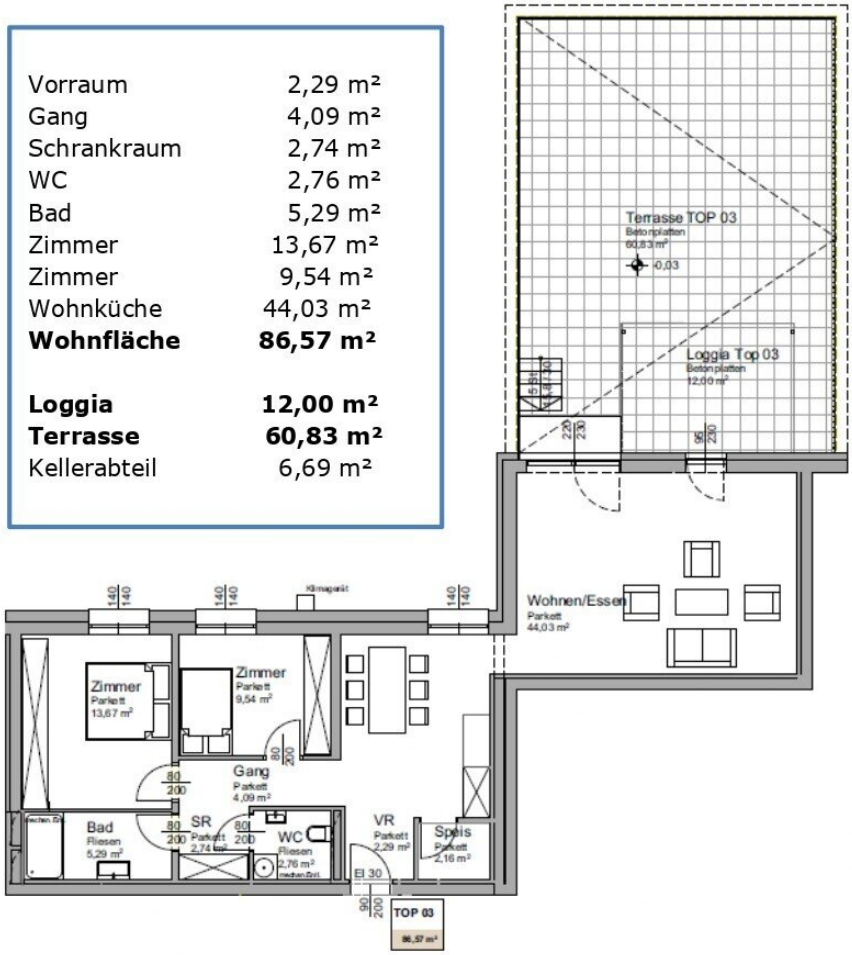
Vorraum	2,29 m²
Gang	4,09 m²
Schrankraum	2,74 m²
WC	2,76 m²
Bad	5,29 m²
Zimmer	13,67 m²
Zimmer	9,54 m²
Wohnküche	44,03 m²
Wohnfläche	**86,57 m²**
Loggia	**12,00 m²**
Terrasse	**60,83 m²**
Kellerabteil	6,69 m²



TOP 03 | ERDGESCHOSS 86,57 m²



Vorraum	2,29 m²
Gang	4,09 m²
Schrankraum	2,74 m²
WC	2,76 m²
Bad	5,29 m²
Zimmer	13,67 m²
Zimmer	9,54 m²
Wohnküche	44,03 m²
Wohnfläche	**86,57 m²**
Loggia	**12,00 m²**
Terrasse	**60,83 m²**
Kellerabteil	6,69 m²



TOP 03 | ERDGESCHOSS 86,57 m²

Objektbeschreibung

Großzügige Wohnung mit 86,57 m², 12 m² Loggia & 60 m² Terrasse

Hochwertig generalsaniert – modernes Wohnen in bester Lage von Schwanenstadt

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet großzügigen Wohnkomfort auf ca. 86,57 m² Wohnfläche und überzeugt zusätzlich mit einer ca. 12 m² großen Loggia sowie einer beeindruckenden ca. 60 m² großen Terrasse.

Die gesamte Wohnhausanlage wurde in rund eineinhalbjähriger Bauzeit mit viel Liebe zum Detail umfassend generalsaniert und Ende Dezember 2023 fertiggestellt. Dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, moderne Architektur und eine energieeffiziente Gebäudetechnik gelegt.

Die Wohnung verbindet modernes und komfortables Wohnen mit einer ruhigen, sonnigen und naturnahen Lage – und das bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Großzügiger Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Außenbereich.

Die ca. 12 m² große Loggia bietet einen geschützten Platz zum Entspannen, während die ca. 60 m² große Terrasse viel Raum für gemütliche Stunden im Freien, Grillabende, Gartenmöbel oder einen persönlichen Rückzugsbereich bietet.

Insgesamt stehen damit rund 72 m² attraktive Außenflächen zur Verfügung.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung und die gesamte Wohnanlage wurden mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet.

- ca. 86,57 m² Wohnfläche

- ca. 12 m² Loggia

- ca. 60 m² Terrasse
- Fußbodenheizung
- energieeffiziente Erdwärme über Tiefensonden
- 2 Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage
- moderne Warmwasseraufbereitung über Wohnungsstation
- Rollos
- Insektenschutz
- Waschmaschinenanschluss im WC
- Aufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Wäscheraum
- Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss

Die Kombination aus Erdwärme und Photovoltaik sorgt für einen energieeffizienten Gebäudebetrieb und unterstützt dabei, die laufenden Energiekosten langfristig niedrig zu halten.

Parkmöglichkeiten

Optional können folgende Stellplätze erworben werden:

- Stellplatz ohne Ladestation: € 6.000,–

- Carport, für Ladestation vorbereitet: € 14.000,–

Ein Zuhause mit viel Freiraum

Mit ca. 86,57 m² Wohnfläche, einer ca.12 m² großen Loggia und einer rund 60 m² großen Terrasse bietet diese Wohnung eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Wohnraum und viel privatem Freiraum im Außenbereich.

Die hochwertige Generalsanierung, moderne Gebäudetechnik mit Erdwärme und Photovoltaik sowie die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage machen diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Mario Glocker

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap