

Lebensqualität, die man spürt - Wohnen nahe Klagenfurt



Offener Wohn- & Kochbereich Kompagnon Immobilien

Objektnummer: 5156/12453

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	141,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	498.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach











Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Lebensgefühl auf rund **120 m² Wohnfläche**.

In ruhiger und beliebter Lage in **Klagenfurt-Gottesbichl am Edlingerweg** erwartet Sie ein Zuhause, das Platz für die ganze Familie und zugleich einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet.

Zusätzlich ist diese Liegenschaft dank einer **5,0 kWp Photovoltaikanlage** auf eine besonders energieeffiziente und ressourcenschonende Nutzung ausgerichtet.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine **Garderobe, ein separates WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein kleines Büro** – ideal für konzentriertes Arbeiten oder als zusätzlicher Rückzugsort.

Von den Wohnräumen gelangt man direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse sowie in den rund **141 m² großen Garten**, der viel Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, die durch ihre großzügigen Raumhöhen ein besonderes und angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein großzügiges **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**.

Sowie ein separates WC welches für zusätzlichen Komfort sorgt und die familienfreundliche Raumaufteilung unterstreicht.

Der Außenbereich überzeugt nicht nur mit seinem schönen Garten, sondern bietet auch einen praktischen **Außenabstellraum** sowie **zwei Stellplätze**, wovon einer überdacht ist.

Bei der Ausstattung wurde besonders auf Komfort und Funktionalität geachtet. Eine bereits vorhandene **Küche** sowie die **Badmöblierung** ergänzen das stimmige Gesamtbild und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug.

Der für die verbleibende Laufzeit von rund 93 Jahren anfallende Baurechtszins kann durch eine einmalige Zahlung von 50.000 € für diesen gesamten Zeitraum ausgesetzt werden.

Dadurch entsteht eine langfristige klare und planbare Kostensituation ohne laufende Baurechtszinszahlungen.

Dieses Zuhause bietet die perfekte Verbindung aus **großzügigem Wohnraum, privatem Garten und einer attraktiven Lage in Klagenfurt-Gottesbichl.**

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und zu Hause sein.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 89 03 – Mario Pobatschnig – Kompagnon Immobilien.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap