

**Seltene Gelegenheit in Viktring | Modernes
Einfamilienhaus mit Garten & Doppelgarage**



Objektnummer: 7008/237

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	270,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	739.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

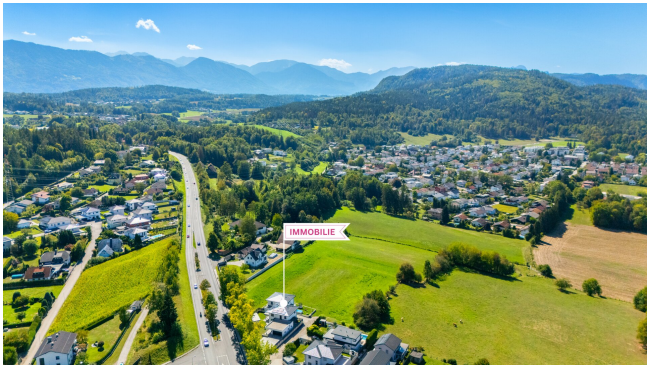


Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee













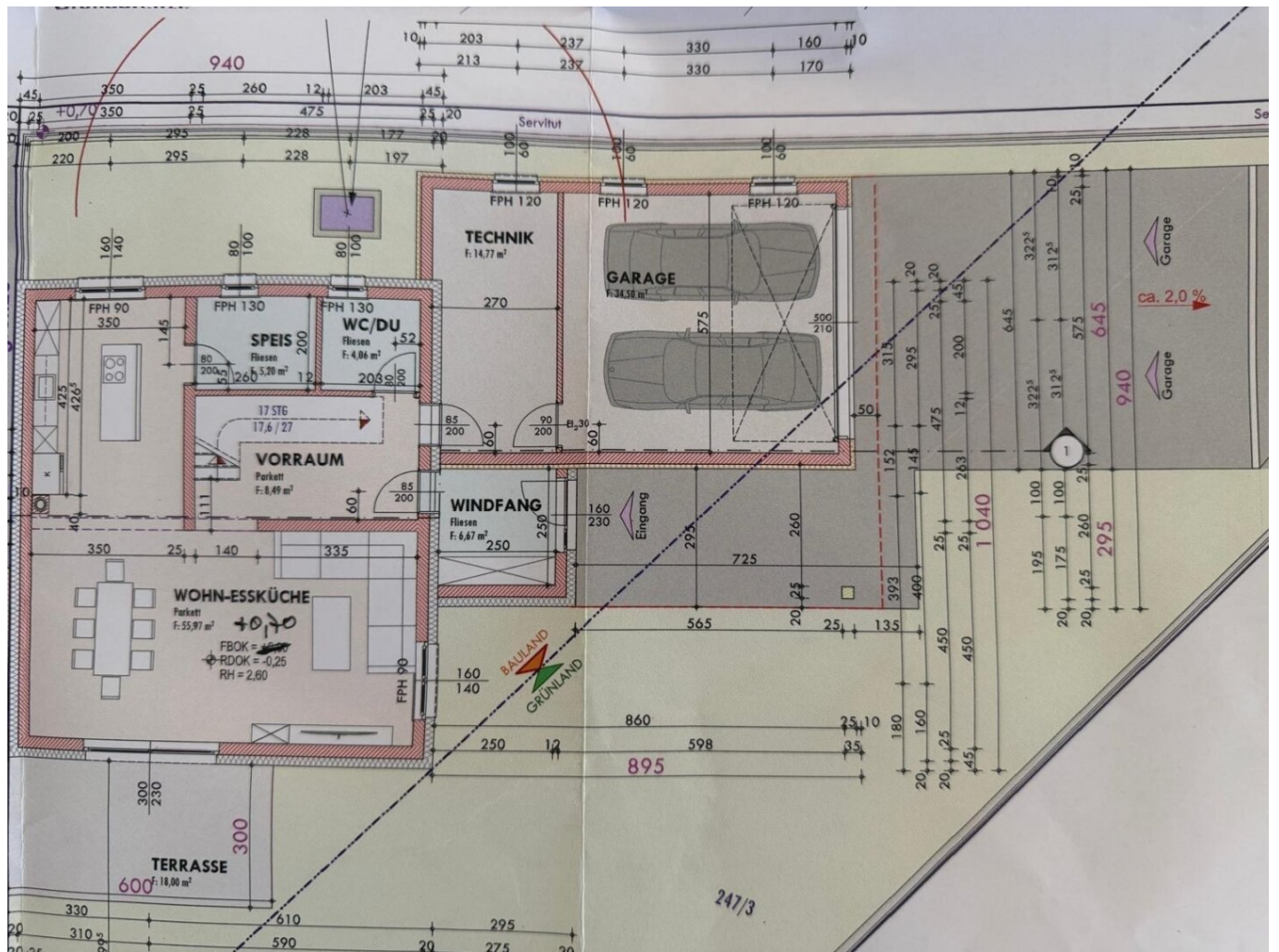


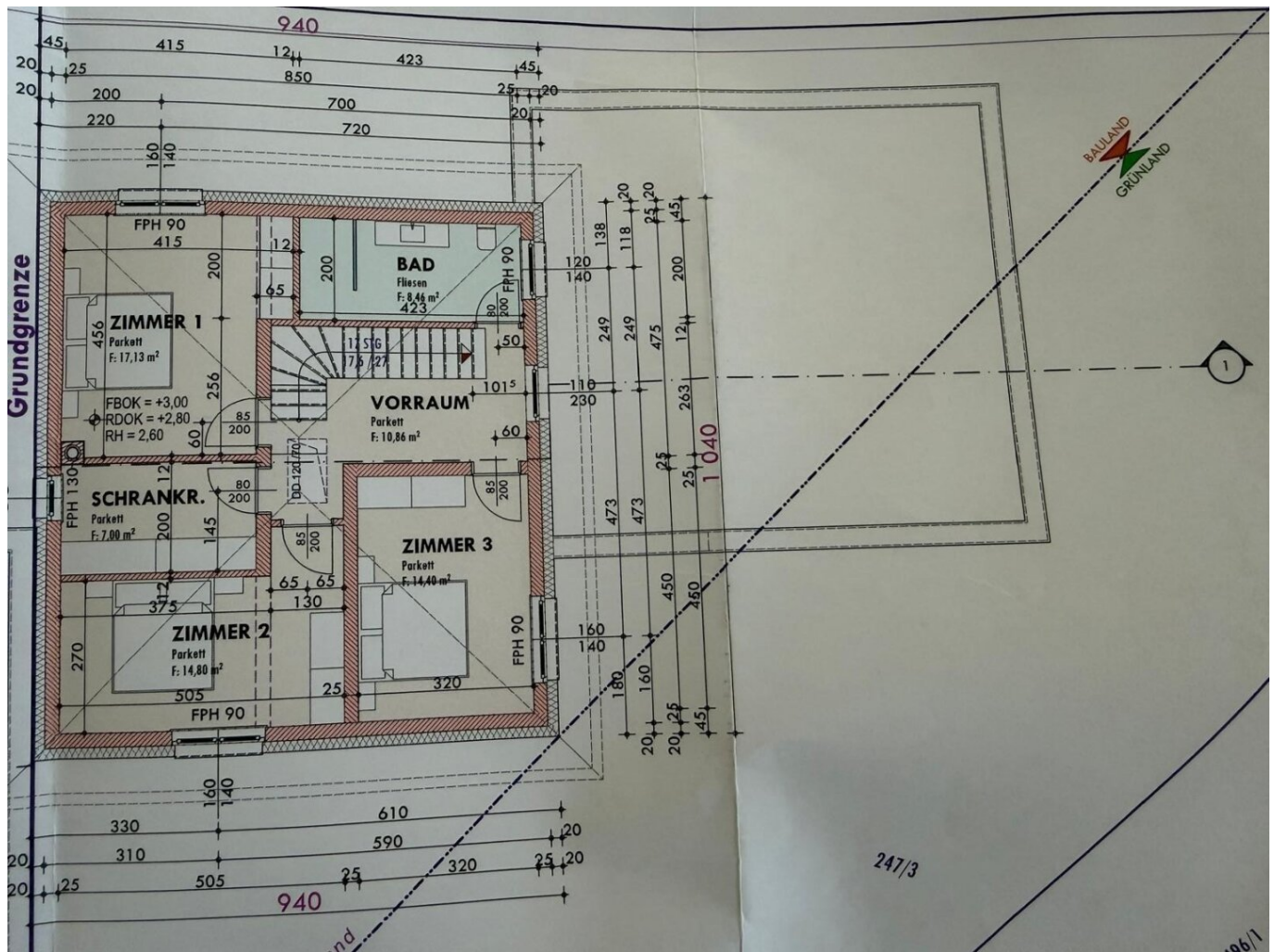












Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in einer der begehrten Wohnlagen von Klagenfurt – dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und einem schönen Garten.

Einfamilienhäuser in Viktring kommen nur selten auf den Markt. Umso interessanter ist diese Immobilie für all jene, die ein modernes Zuhause mit viel Komfort suchen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt mit einem angenehmen, grünen Wohnumfeld verbinden möchten.

Das in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus verfügt über rund 150 m² Wohnfläche und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 596 m². Neben der Wohnnutzfläche bietet das Einfamilienhaus weitere ca. 60 m² Nutzfläche, bestehend aus einer Doppelgarage und einem angrenzenden Technikraum - ideal für Fahrzeuge, Stauraum, Hobby oder zusätzlichen Platzbedarf. Die Architektur mit dem eleganten Walmdach, die klare Linienführung und die gepflegte Gestaltung vermitteln bereits von außen einen modernen und zeitlosen Eindruck.

Großzügiger Wohnbereich mit moderner Küche

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner DAN-Küche. Die Küche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über einen praktischen, direkt angrenzenden Abstellraum.

Hochwertiger Eichendielenboden, eine stilvolle Holztreppe mit Glasgeländer und die durchdachte Raumgestaltung sorgen für ein modernes und gleichzeitig wohnliches Ambiente.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein separater Schrankraum zur Verfügung. Das Badezimmer (Dusche & Badewanne) mit WC befindet sich ebenfalls im Obergeschoss, ein weiteres WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung.

Wohnen im Grünen

Besonders schön präsentiert sich der Außenbereich. Rund 270 m² Grün- und Gartenfläche bieten ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Stunden mit der Familie.

Die großzügige überdachte Terrasse bildet eine ideale Erweiterung des Wohnbereichs ins Freie und lädt zum Frühstücken, Entspannen oder zu gemütlichen Abenden mit Freunden ein.

Ein Gartenhaus mit Grillplatz (ca. 24 m²) ergänzt den Außenbereich und schafft einen zusätzlichen Platz für gesellige Stunden.

Moderne und energieeffiziente Haustechnik

Auch technisch bietet das Haus zeitgemäßen Wohnkomfort. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Smart-Home-System
- elektrisch bedienbare Außenraffstores
- hochwertige DAN-Küche
- Eichendielenboden
- Holztreppe mit Glasgeländer

Doppelgarage & zusätzliche Stellplätze

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die großzügige Doppelgarage mit angeschlossenem Technik- und Nebenbereich von rund 60 m². Vor der Garage stehen zusätzlich ausreichend Flächen für weitere Fahrzeuge zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, zeitgemäße Haustechnik und einen schönen privaten Garten in einer der gefragten Wohnlagen von Klagenfurt.

Eine Immobilie für alle, die modernes Wohnen schätzen und dabei nicht auf Garten, Privatsphäre und ausreichend Platz für die ganze Familie verzichten möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap