

**Exklusiv, ruhig & naturnah wohnen: Familienglück in
bester, sonniger Lage nahe Wörthersee & Zentrum!**



ImmobilienRothbart

Objektnummer: 5106

Eine Immobilie von RKR diewohnmakler OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habsburgweg 20
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	675.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



akad. Immobilienmanager Ing. Peter Rothbart

Immobilien Rothbart GmbH
Koloman-Wallisch-Platz 4
8600 Bruck an der Mur

H 06607286706

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

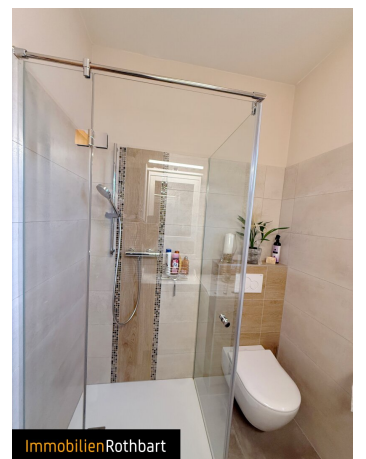


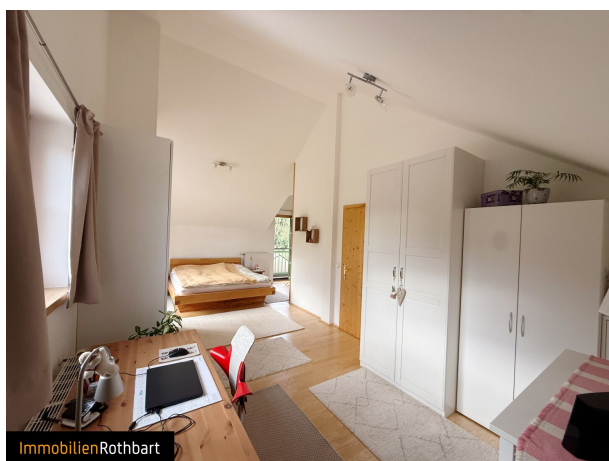






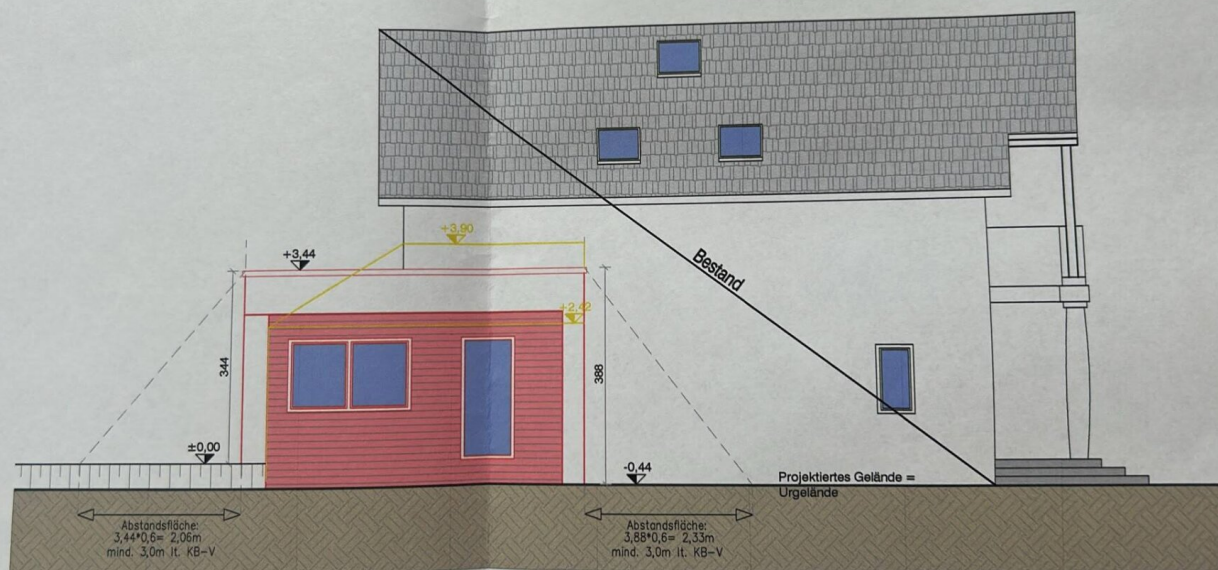


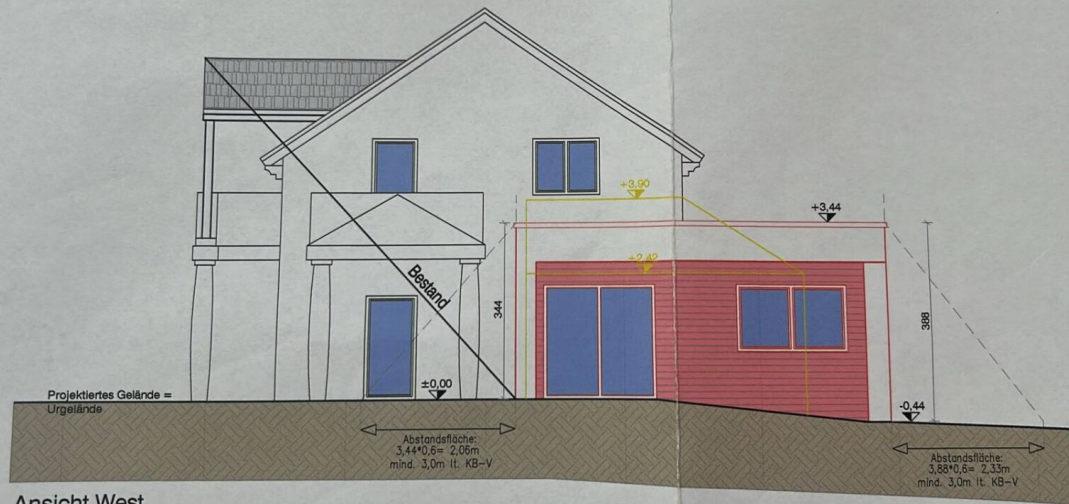






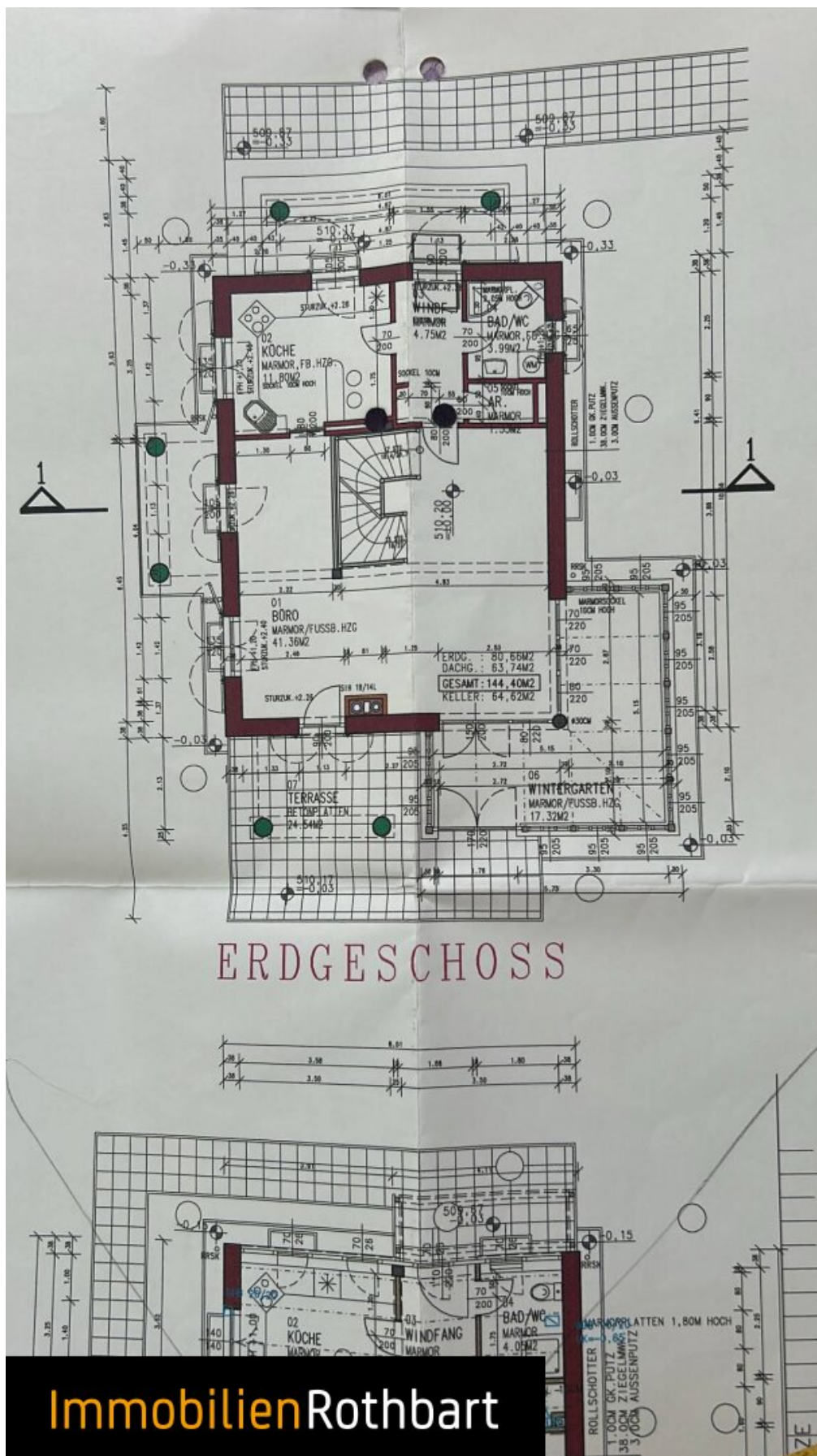




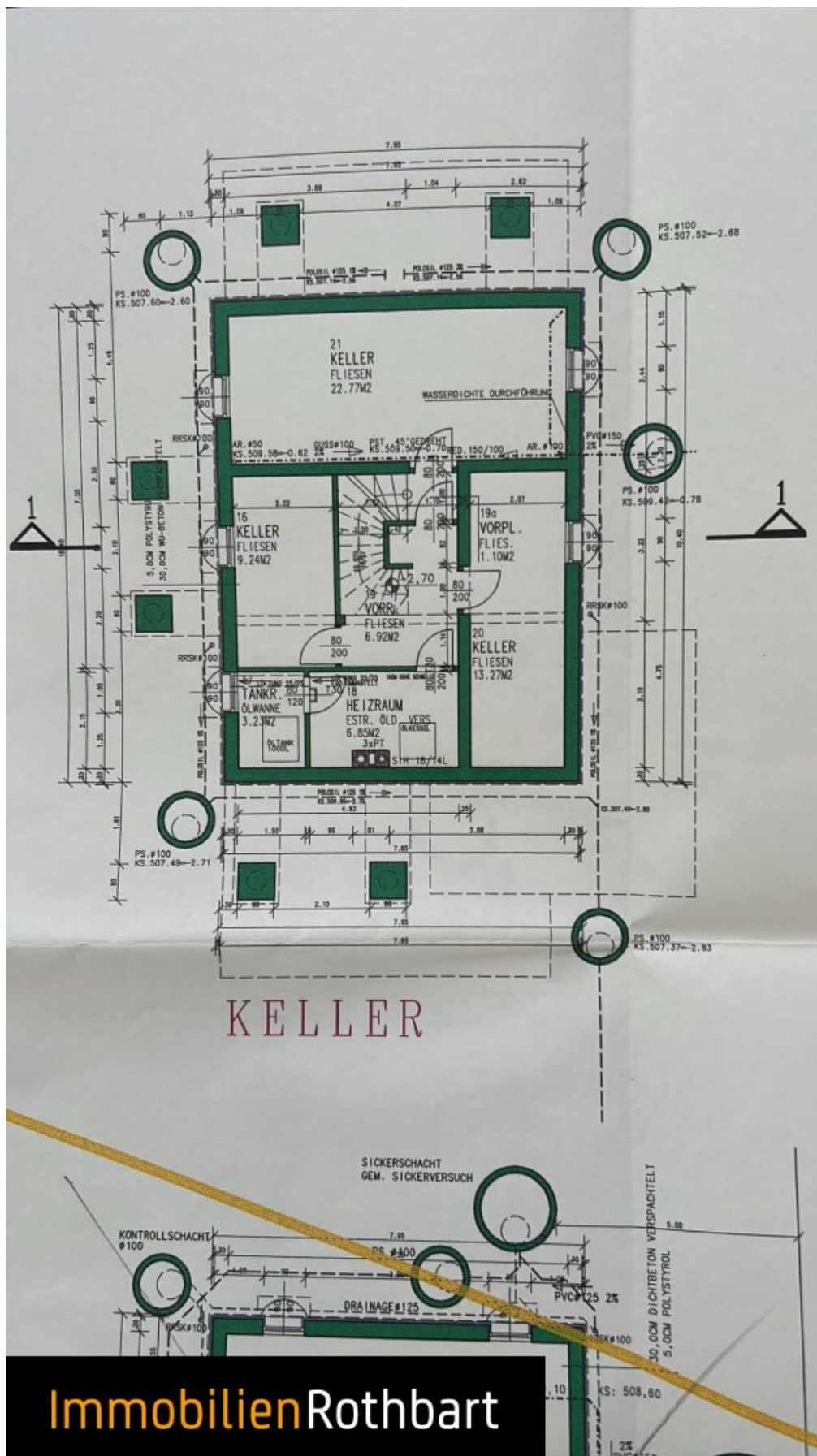


Ansicht West

Ans



ImmobilienRothbart



Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr **2000** in **massiver Ziegelbauweise** auf einem **Dichtbetonkeller (inkl. weißer Wanne)** errichtet. Es präsentiert sich dank einer **großen Sanierung im Jahr 2023** und weiteren Modernisierungen in den Folgejahren in einem absolut zeitgemäßen, neuwertigen Zustand.

Die Highlights der Lage auf einen Blick:

- **Natur pur & Naherholung:** Direkt vor Ihrer Haustür erstrecken sich grüne Wiesen für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.
- **Nur 5 Autominuten zum Wörthersee:** Der bekannteste See Kärntens liegt für spontane Badetage oder Bootsausflüge praktisch vor Ihrer Haustür.
- **Nur 12 Autominuten in die Innenstadt:** Das pulsierende Zentrum von Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur ist schnell und unkompliziert erreichbar.
- **Direkt am Golfplatz Seltenheim:** Abschlagen vor der Haustür – ideal für Golfbegeisterte und Liebhaber einer weitläufigen, top-gepflegten grünen Kulisse.

Wohnkomfort, Modernisierung & Aufteilung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 145 m²** und insgesamt **4 optimal aufgeteilten Zimmern** bietet diese Immobilie viel Platz für die ganze Familie. Das Herzstück des Hauses bildet der im Jahr 2023 errichtete **Zubau im Wohnbereich**, der durch **große Fensterflächen** für ein lichtdurchflutetes, exklusives Wohnambiente sorgt. Ein im Jahr 2024 installierter **Kaminofen** sorgt hier an kalten Tagen für gemütliche Wärme.

- **Erdgeschoss (EG):** Großzügiger Wohn-Essbereich mit **neuen Fliesen und Parkettböden (2023)** und einer stilvollen, **neuen DAN-Küche inkl. Miele/Liebherr Geräten (2024)**
- **Badezimmer:** Beide Bäder des Hauses wurden 2023 einer **Kernsanierung** unterzogen und erstrahlen in modernem Design.

- **Keller:** Der hochwertige Dichtbetonkeller bietet neben reichlich Stauraum eine eigene Wellness-Oase mit einer **Infrarotkabine**.
- **Zukunftssichere Energieversorgung (2024):** Das absolute Highlight im Hinblick auf Nachhaltigkeit ist die im Jahr 2024 errichtete **Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher**. Dank einer integrierten **Netzfreeschaltung** ist das Haus so konzipiert, dass selbst bei einem großflächigen Netzausfall (Blackout) eine autarke Stromversorgung gewährleistet ist.

Außenbereich

Der sonnenverwöhnte Garten ist ein absolutes Highlight für Sommerliebhaber.

Süd-West-Terrasse: Die gemütliche, **überdachte Terrasse** ist perfekt nach **Süd-Westen** ausgerichtet. Hier genießen Sie an lauen Sommerabenden die maximale Anzahl an Sonnenstunden und traumhafte Sonnenuntergänge im Freien.

Ein hochwertiger **Aufstellpool mit Salzwasser** sorgt für die perfekte Abkühlung an heißen Tagen.

Großzügige Zufahrt & Parken: Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die weitläufige, **großzügige Zufahrt**, die komfortable **Parkmöglichkeiten für mehr als 10 PKW** bietet. Ideal für den Empfang von Besuchern oder Stellplätze für Fuhrparks.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine **große Doppelgarage** zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.525m
Apotheke <3.400m
Krankenhaus <5.400m
Klinik <4.825m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.075m
Universität <4.900m

Höhere Schule <6.350m

Nahversorgung

Supermarkt <1.675m

Bäckerei <1.550m

Einkaufszentrum <6.225m

Sonstige

Bank <1.475m

Geldautomat <1.475m

Post <1.550m

Polizei <4.175m

Verkehr

Bus <775m

Autobahnanschluss <2.675m

Bahnhof <3.900m

Flughafen <7.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap