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



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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	675.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



akad. Immobilienmanager Ing. Peter Rothbart

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


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart

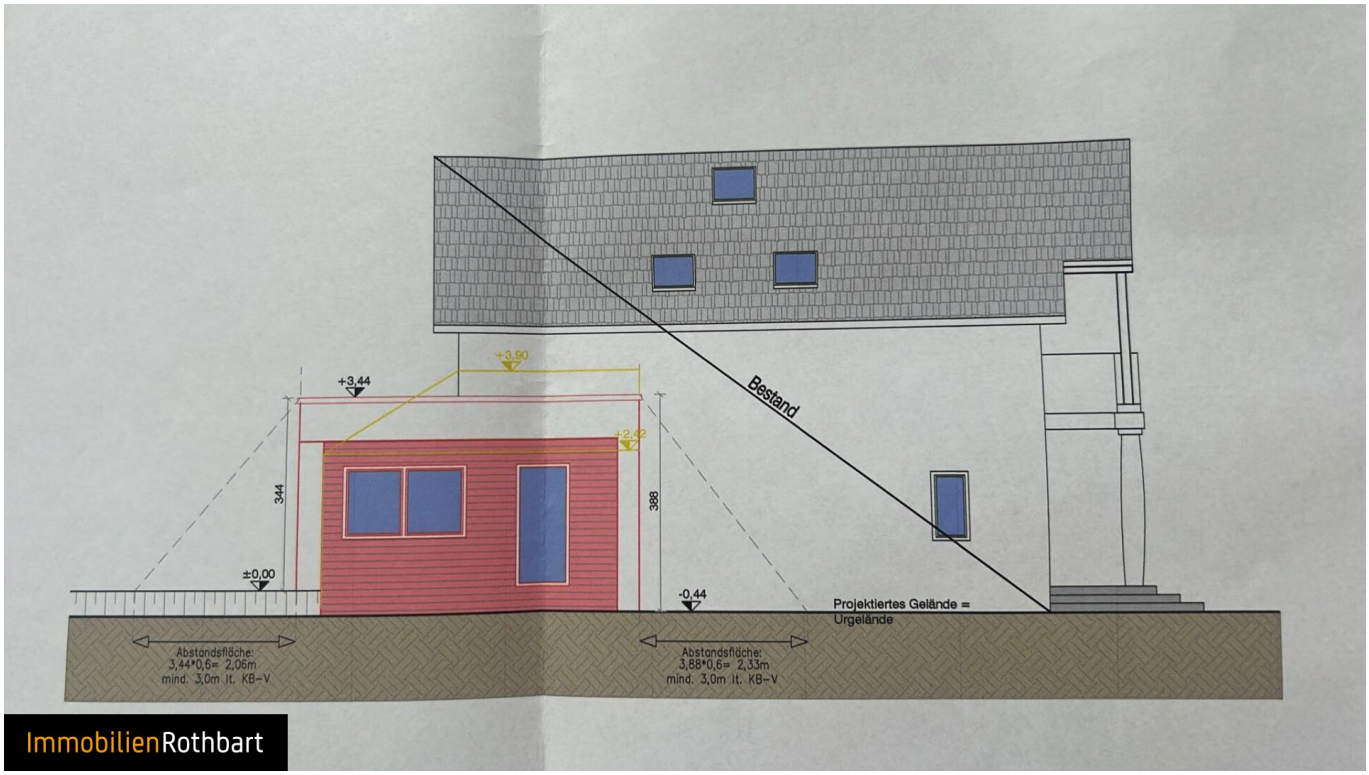

ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart

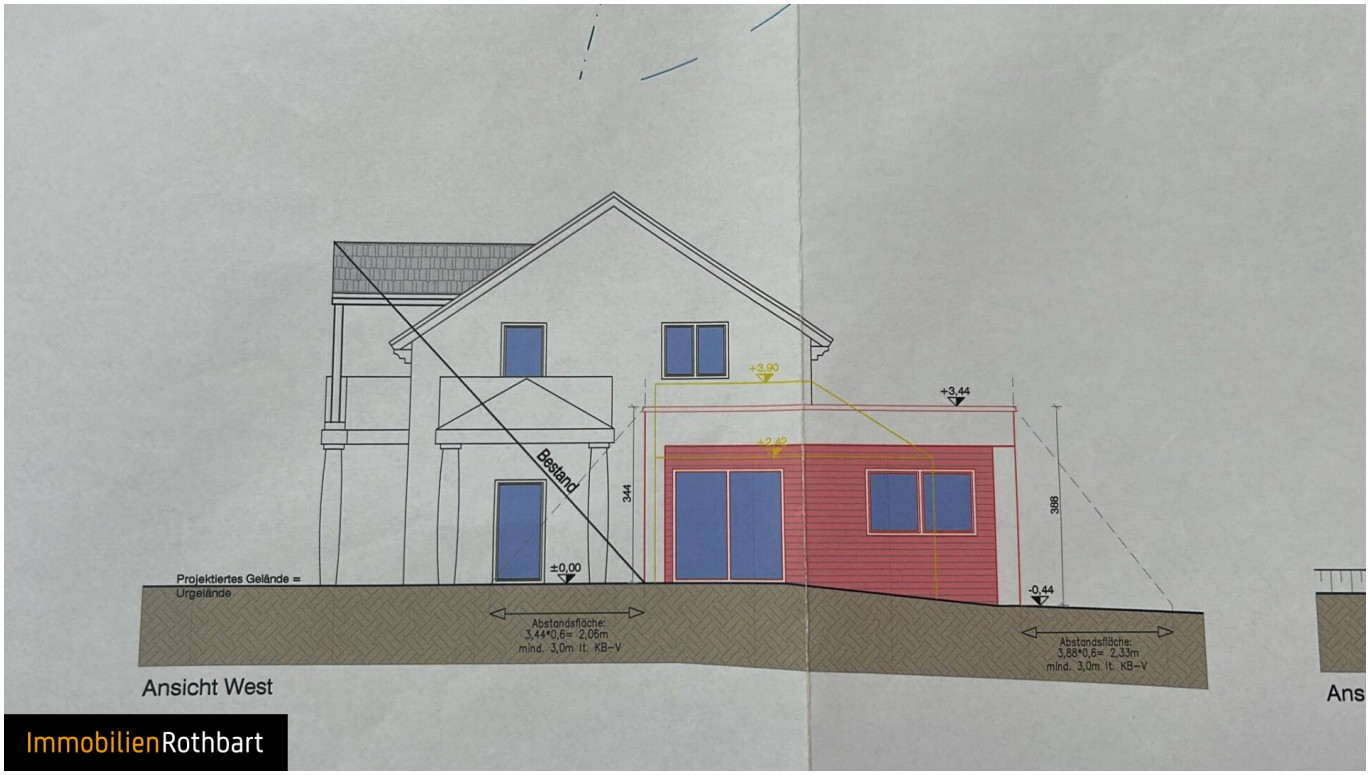

ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart


ImmobilienRothbart



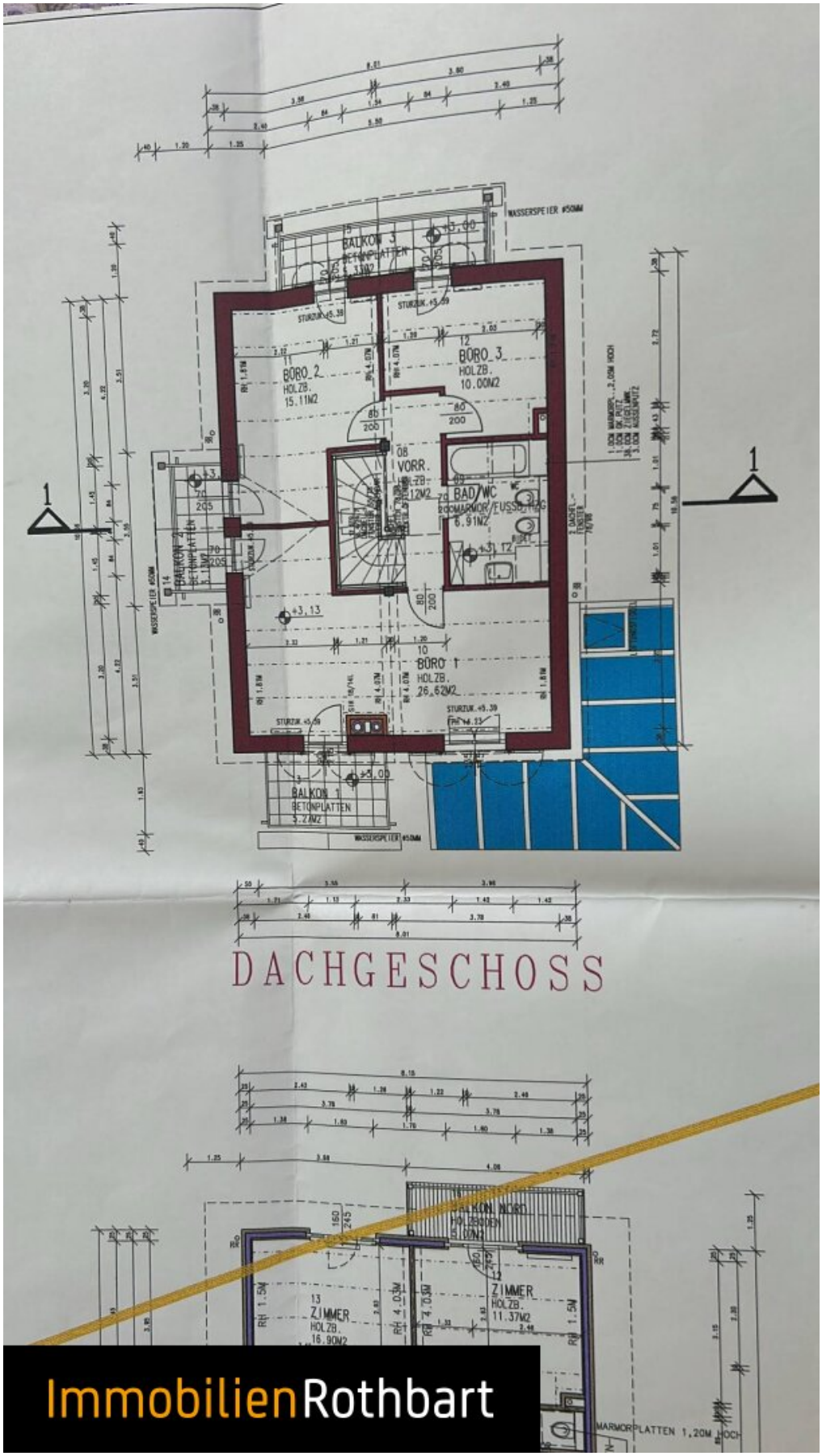
ImmobilienRothbart



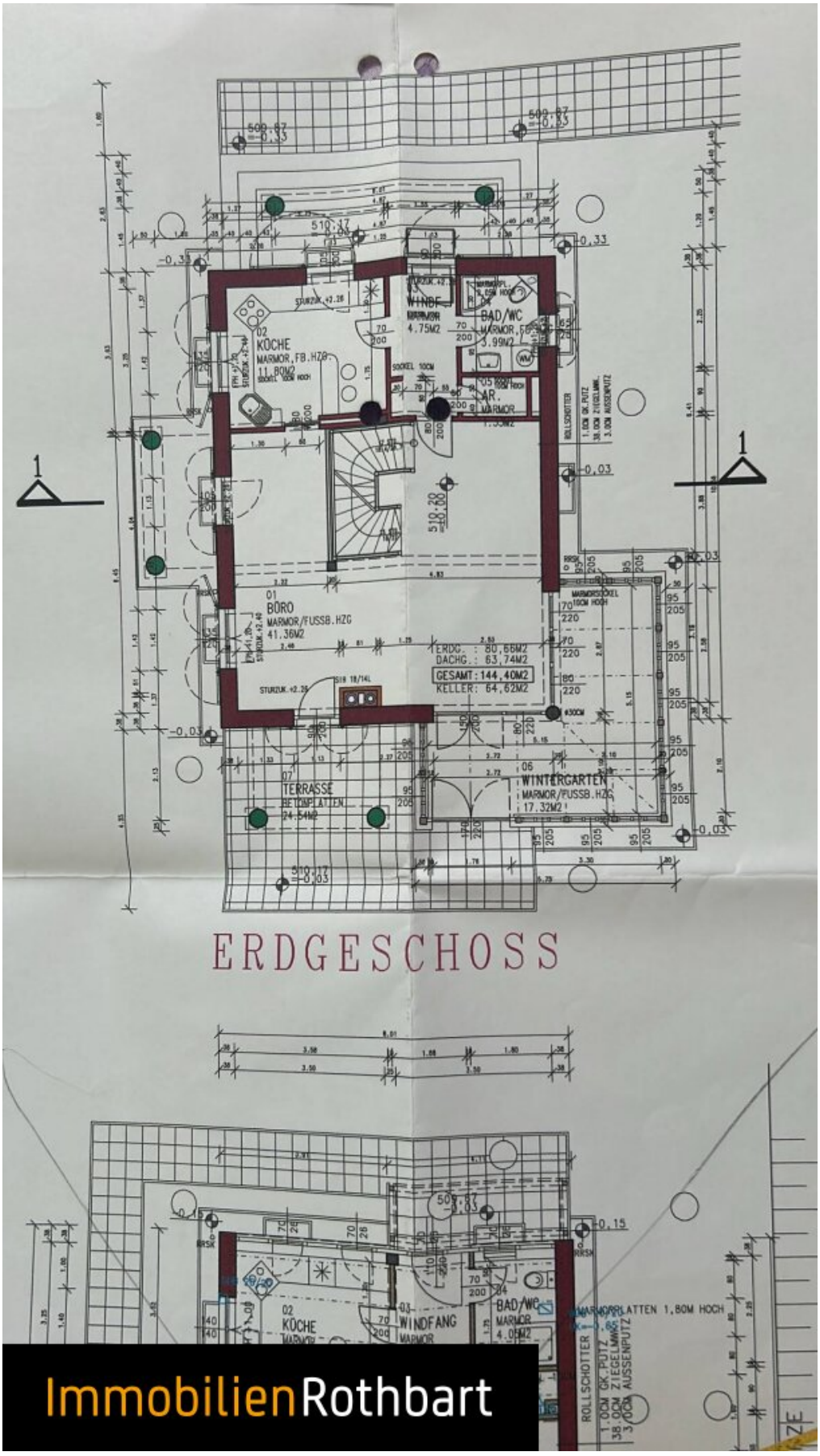
Ansicht West

Ans

ImmobilienRothbart

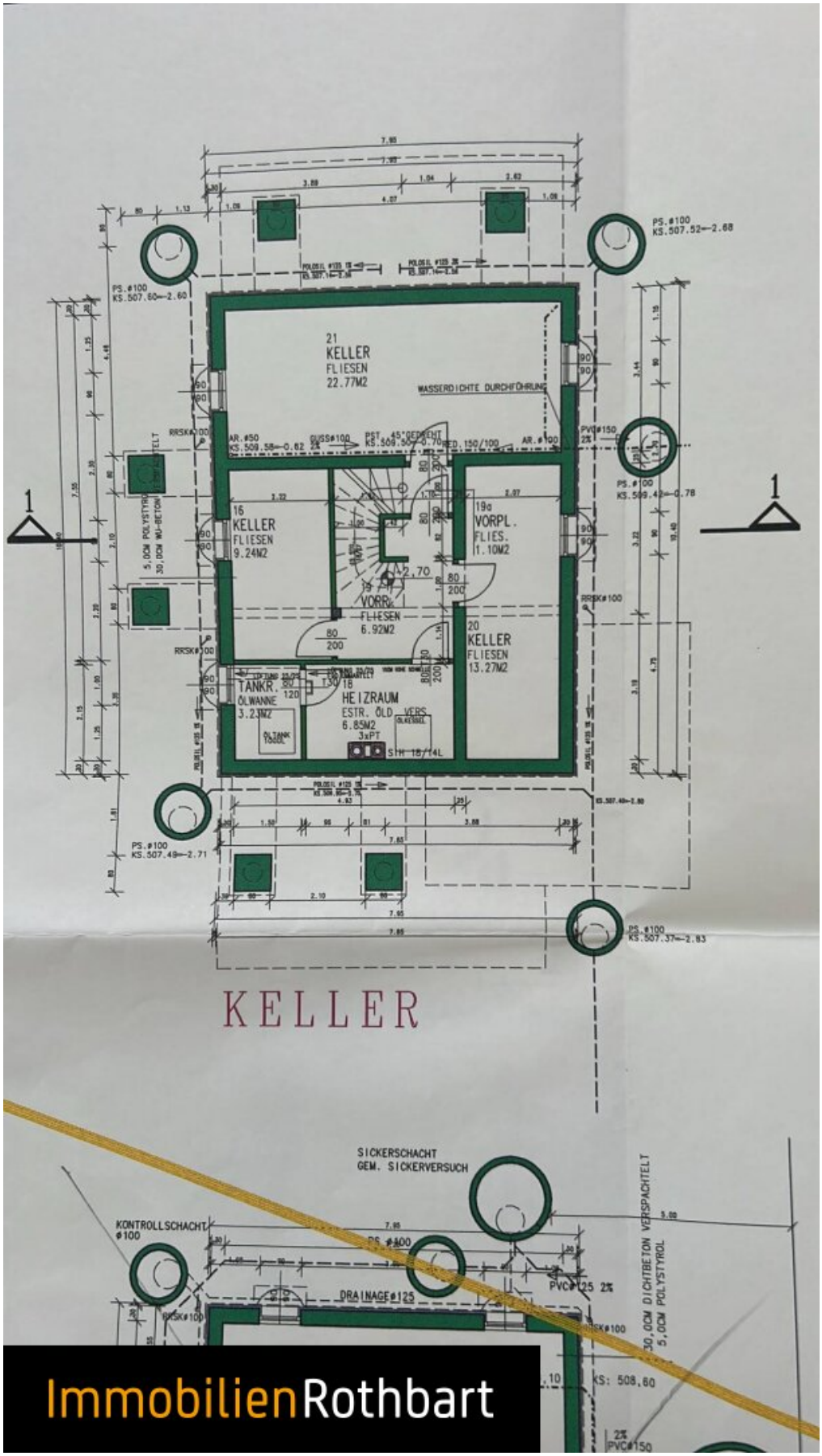


ImmobilienRothbart



ERDGESCHOSS

ImmobilienRothbart



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 **Netzfreischaltung** 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