

**10 MIN v KLAGENFURT | STIL mit FERNBLICK |
Traumhafte Landhausvilla in Stadtnähe**



Objektnummer: 26010091-1

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	318,69 m²
Keller:	149,53 m²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH
Khevenhüllerstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202

H +43 676 7172333

F +43 - 463 - 203 202 - 66

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









Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diesen traumhaften **Familiensitz** im Süden Österreichs anbieten zu dürfen. In der idyllischen Gemeinde Maria Rain in Kärnten, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Klagenfurts gelegen, überzeugt diese Immobilie durch **ländliche Ruhe**, ohne auf die Annehmlichkeiten guter **Infrastruktur** verzichten zu müssen. Diese beeindruckende Villa bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Wohnambiente auf ca. 320 m², sondern auch eine exklusive Lage mit **atemberaubendem Bergblick**, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Das **Haupthaus** verfügt im Erdgeschoss über ein großzügiges Wohnzimmer, einen separaten Koch- und Essbereich, und Büroräumlichkeiten, welche auch als Wohnraum nutzbar sind (zB. Einliegerwohnung). Im Obergeschoss befindet sich ein modernes und helles Badezimmer, sowie der Schlafraum und ein begehbarer Schrankraum. Ein 40m² großer Raum ist über ein separates Stiegenhaus mit dem Erdgeschoss verbunden.

Das **Nebenhaus** verfügt über eine Gästewohnung mit Küche, auch die Garage und Abstellräume.

Die gepflegte Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. **Edle Parkett- und Fliesenböden, sowie die stilvolle Einrichtung, sorgen für ein exklusives Wohngefühl.**

Genießen Sie die Sonnenstunden in Ihrem liebevoll angelegten Garten mit **Pool**, und lassen Sie den Blick über die **malerische Kärntner Berglandschaft** schweifen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap