# Hausgefühl mitten in Klagenfurt – klein im Garten, groß im Wohnen



**Objektnummer: 7008/239**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 132,66 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 88,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 46,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 580.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela Hodzic**

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

T +43 676 350 18 09














SIEMENS











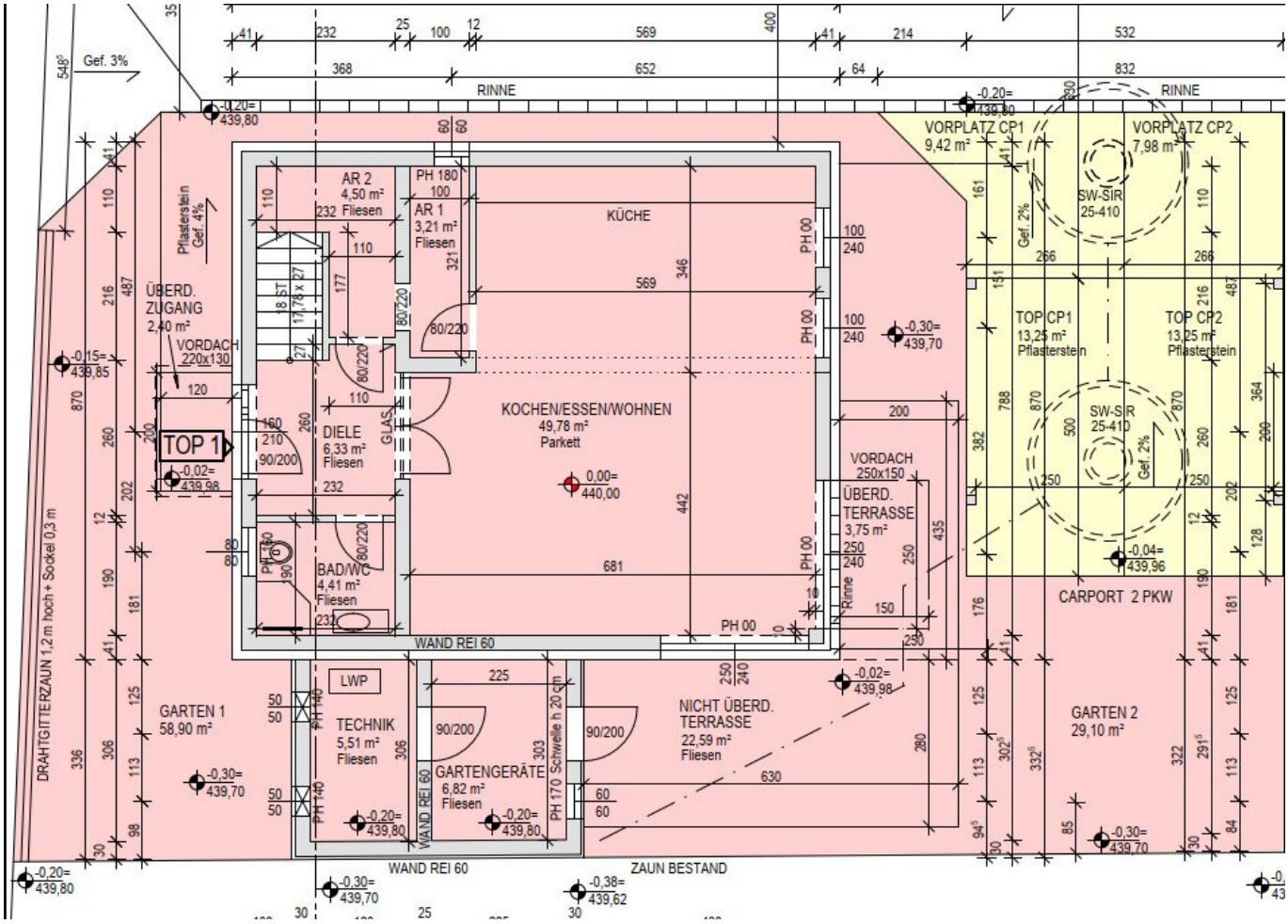


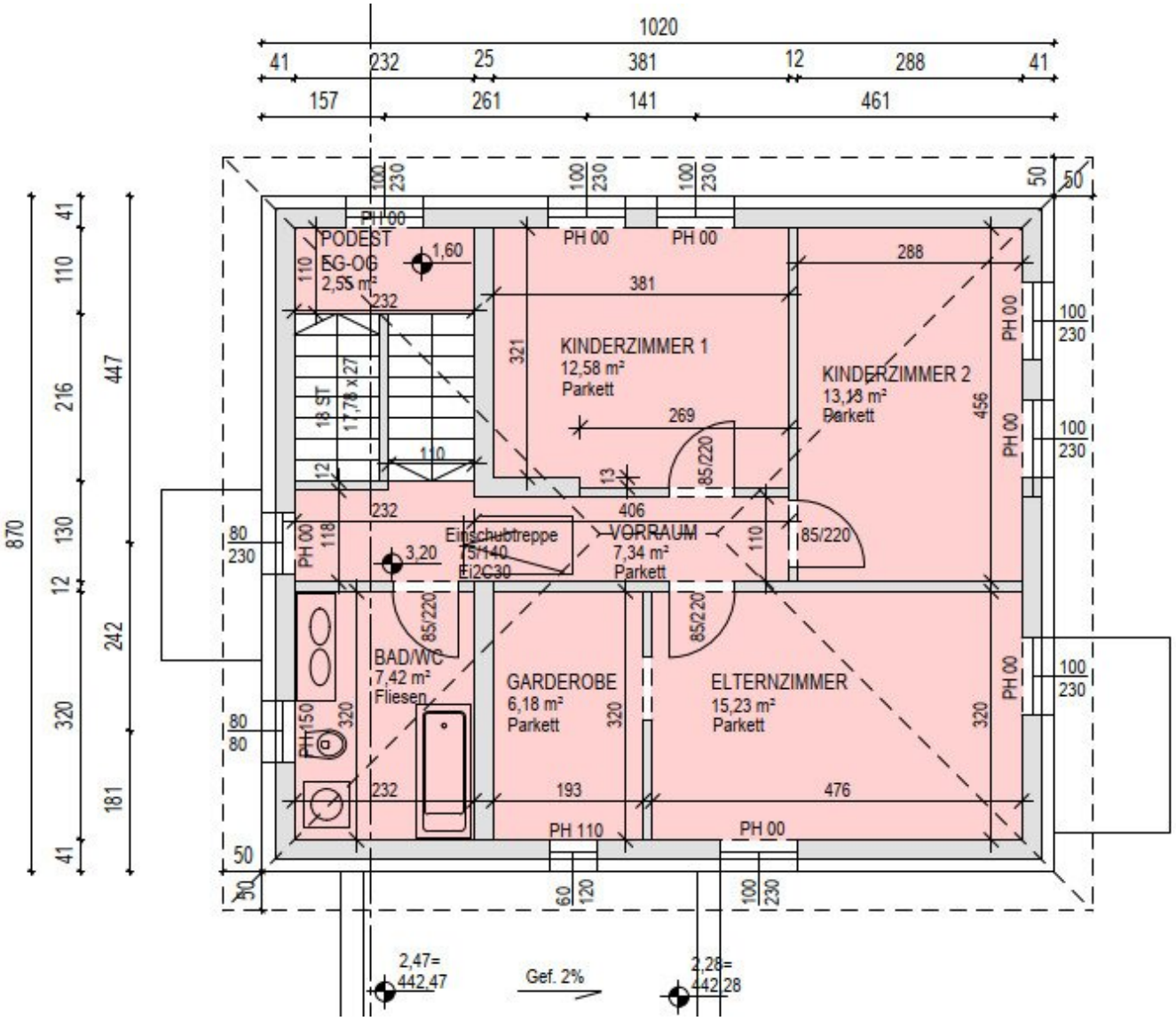









Gef. 3%
RINNE
VORPLATZ CP1
9,42 m²
VORPLATZ CP2
7,98 m²
SW-SIR
25-410
Gef. 2%
AR 2
4,50 m²
232 Fliesen
AR 1
3,21 m²
Fliesen
KÜCHE
PH 180
PH 00
Pflasterstein
Gef. 4%
ÜBERD.
ZUGANG
2,40 m²
VORDACH
220x130
8 ST
11,78 x 27
TOP CP1
13,25 m²
Pflasterstein
TOP CP2
13,25 m²
Pflasterstein
TOP 1
DIELE
6,33 m²
Fliesen
GLAS
KOCHEN/ESSEN/WOHNEN
49,78 m²
Parkett
VORDACH
250x150
ÜBERD.
TERRASSE
3,75 m²
BAD/WC
4,41 m²
Fliesen
WAND REI 60
CARPORT 2 PKW
LWP
GARTEN 1
58,90 m²
TECHNIK
5,51 m²
Fliesen
GARTENGERÄTE
6,82 m²
Fliesen
NICHT ÜBERD.
TERRASSE
22,59 m²
Fliesen
GARTEN 2
29,10 m²
DRAHTGITTERZAUN 1,2 m hoch + Sockel 0,3 m
ZAUN BESTAND
Rinne
PH 170 Schwelle h 20 cm
-0,20=
439,80
-0,15=
439,85
-0,02=
439,98
0,00=
440,00
-0,30=
439,70
-0,04=
439,96
-0,38=
439,62


1020
41
232
25
381
12
288
41
157
261
141
461
870
41
110
216
130
12
320
41
447
242
181
PODEST
EG-OG
2,55 m²
1,60
KINDERZIMMER 1
12,58 m²
Parkett
KINDERZIMMER 2
13,13 m²
Parkett
VORRAUM
7,34 m²
Parkett
Einschubtreppe
75/140
Ei2C30
3,20
BAD/WC
7,42 m²
Fliesen
GARDEROBE
6,18 m²
Parkett
ELTERNZIMMER
15,23 m²
Parkett
18 ST
17,78 x27
PH 00
PH 110
PH 150
85/220
2,47=
442,47
Gef. 2%
2,28=
442,28

# Objektbeschreibung

**Hausgefühl mitten in der Stadt – mit eigenem Garten, Terrasse und wenig Pflegeaufwand!**

Sie wünschen sich ein eigenes Haus mit Garten, möchten aber auf die Vorteile der Stadt nicht verzichten und sich gleichzeitig die aufwendige Pflege eines großen Grundstücks ersparen? Dann könnte dieses moderne Einfamilienhaus in der Heinrich-Heine-Gasse in Klagenfurt genau das Richtige für Sie sein.

Das im Jahr 2022 errichtete Haus bietet rund **132,66 m² Wohnnutzfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und attraktive Freiflächen. Hier genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Hauses, ohne sich um einen weitläufigen Garten kümmern zu müssen.

## Großzügig wohnen und den Alltag genießen

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 49,78 m². Hier entsteht ein großzügiger Lebensmittelpunkt für gemütliche Abende, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, darunter ein Elternschlafzimmer mit separatem Schrankraum. Ein besonderes Plus sind die Badezimmer mit Tageslicht, die durch ihre natürlichen Lichtverhältnisse ein angenehmes Ambiente schaffen.

## Eigener Garten – ohne großen Pflegeaufwand

Die Terrassenflächen und der zugeordnete Garten mit rund 88 m² bieten Platz zum Entspannen, für den Morgenkaffee im Freien oder gemütliche Stunden an warmen Tagen. Der überschaubare Garten ist ideal für alle, die gerne draußen sitzen und ein Stück Grün genießen, jedoch keine umfangreiche Gartenpflege wünschen.

Zwei überdachte Carportstellplätze direkt beim Haus sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein Technikraum und ein separater Gartenabstellraum bieten praktischen Stauraum. Ergänzend steht ein nicht ausgebauter Dachraum mit rund 72,78 m² Fläche zur Verfügung.

## Die Highlights auf einen Blick

- Modernes Einfamilienhaus, Baujahr 2022

- Zentrale Lage in Klagenfurt
- Ca. 132,66 m² Wohnnutzfläche
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 49,78 m²
- Drei Schlafzimmer
- Elternschlafzimmer mit separatem Schrankraum
- Badezimmer mit Tageslicht
- Einbauküche (Kühlschrank und Geschirrspüler sind nicht enthalten)
- Terrasse und überschaubarer Garten mit ca. 88 m²
- Ideal für alle, die ein Haus mit wenig Gartenpflege suchen
- Nicht ausgebauter Dachraum mit ca. 72,78 m²
- Technikraum und separater Gartenabstellraum
- Zwei überdachte Carportstellplätze
- Möbel können auf Wunsch übernommen werden

Die bestehenden Möbel können bei Interesse übernommen werden. Falls keine Möbel gewünscht sind, werden diese vor der Übergabe entfernt.

**Ein eigenes Haus mitten in Klagenfurt – mit Platz zum Leben, einem Garten zum Genießen und überschaubarem Pflegeaufwand.** Eine attraktive Alternative zur klassischen Wohnung für alle, die sich mehr Eigenständigkeit und Freiraum wünschen.

Haben Sie Interesse an weiteren Details oder möchten Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennenlernen? Ich freue mich, von Ihnen zu hören und stehe Ihnen telefonisch gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin  zur Verfügung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap