

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 m ²
Bäder:	2
Stellplätze:	2
Garten:	88,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * 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



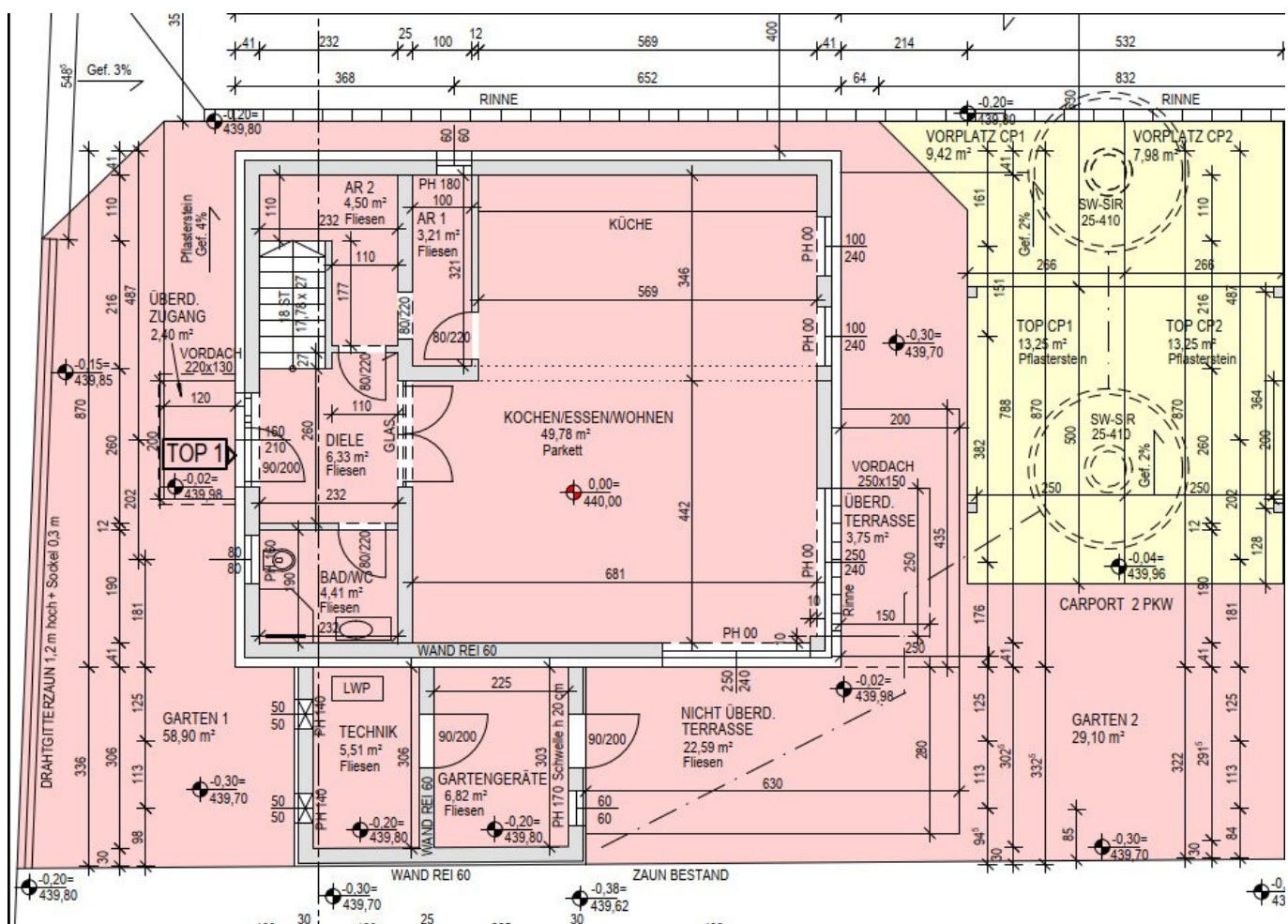


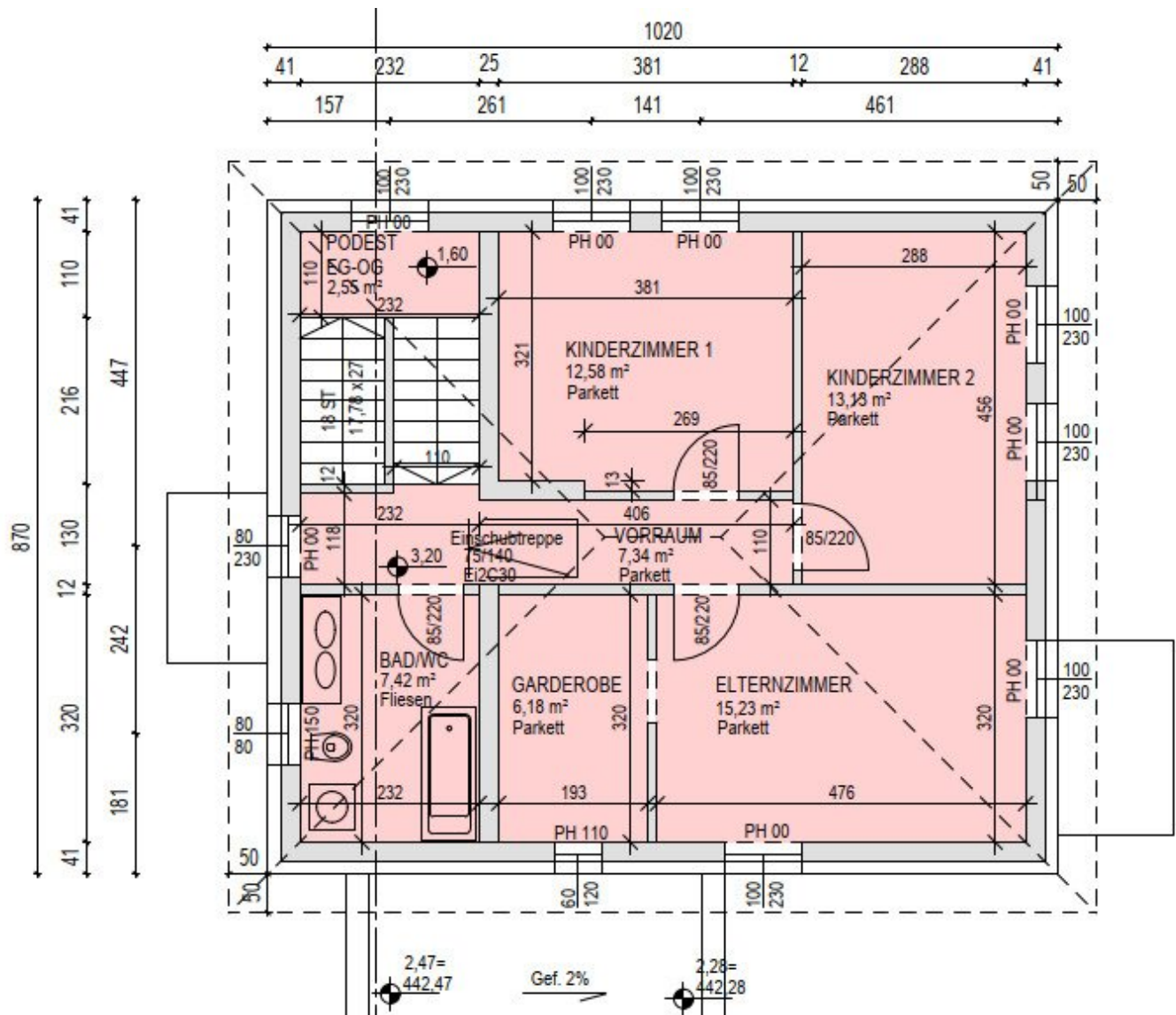












Objektbeschreibung

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