Baustart bereits erfolgt: Neubauprojekt mit Terrasse, Doppelcarport und Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 8086/556

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	15,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,56
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1

immohelden
Ihre Immobilie.
Unser
Versprechen.
Was ist Ihre
Immobilie
wirklich wert?
Kostenlose & unverbindliche
Bewertung für Eigentümer.
Jetzt Bewertung starten auf
www.immohelden.at

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 88,89 m²

Lager	15,39 m²
Carport	38,96 m²
Terrasse	24,50 m²

Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 85,92 m²

Balkon 5,52 m²

Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das bereits konkret geplant und bewilligt ist – und dennoch Raum für Ihre persönliche Handschrift lässt.

Dieses hochwertig konzipierte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und attraktive Außenbereiche zu einem modernen Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Auf zwei Ebenen entstehen rund **174,81 m² Wohnnutzfläche**, ergänzt durch einen separaten Lagerraum, einen großzügigen Doppelcarport, eine Terrasse, einen Balkon und einen im Garten vorgesehenen Pool.

Das Bauvorhaben ist bereits **baubehördlich bewilligt** und bietet künftigen Eigentümern – abhängig von Baufortschritt, technischer Umsetzbarkeit und den vereinbarten Ausstattungsdetails – noch die Möglichkeit, bei ausgewählten Themen mitzuwirken. Damit verbindet das Projekt Planungssicherheit mit der Chance, das neue Zuhause in wesentlichen Bereichen an die persönlichen Vorstellungen anzupassen. Eine **Abwicklung gemäß BTVG** ist möglich.

Großzügiges Erdgeschoss als Mittelpunkt des Familienlebens

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von rund **88,89 m²** und einem offenen, zugleich klar gegliederten Raumkonzept. Herzstück des Hauses ist der rund **52,83 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Großzügige Öffnungen zur Terrasse schaffen eine enge Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und lassen den Wohnbereich besonders hell und einladend wirken.

Die vorgelagerte, rund **24,50 m² große Terrasse** erweitert den Wohnraum in der warmen Jahreszeit nach draußen. Der im Plan vorgesehene Pool mit einer Größe von etwa **3 × 7 Metern** bildet den Mittelpunkt des Gartenbereichs und verspricht entspannte Sommertage im eigenen Zuhause.

Eine separate Speis mit rund 5,80 m² sorgt für wertvollen Stauraum unmittelbar neben der Küche. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gästezimmer mit rund 11,20 m², ein Bad mit WC, einen Abstellraum sowie einen großzügigen Vorraum mit Garderobenbereich. Das zusätzliche Zimmer eignet sich ebenso als Homeoffice, Arbeitszimmer oder ruhiger Rückzugsort.

Privater Rückzugsbereich im Obergeschoss

Das Obergeschoss verfügt über weitere rund **85,92 m² Wohnnutzfläche** und wurde konsequent als privater Bereich für die Bewohner geplant.

Zwei nahezu gleich große Kinderzimmer mit jeweils rund **12,68 m²** bieten ideale Voraussetzungen für eine Familie. Der Elternbereich besteht aus einem rund 12,88 m² großen Schlafzimmer, einem komfortablen Schrankraum mit rund 9,60 m² sowie einem großzügigen Badezimmer. Ein zweites Bad mit WC erhöht den Wohnkomfort und ermöglicht auch im lebhaften Familienalltag entspannte Abläufe.

Besonders praktisch ist der eigene Hauswirtschaftsraum für Wäsche und Bügeln mit rund 8,11 m². Waschmaschine, Trockner und Haushaltsutensilien finden damit ihren festen Platz außerhalb der klassischen Wohnräume. Ein Balkon mit rund **5,52 m²** ergänzt das Obergeschoss und schafft einen zusätzlichen privaten Freibereich.

Durchdachte Außenbereiche und komfortable Zufahrt

Die Positionierung des Hauses auf dem Grundstück schafft eine klare Trennung zwischen Zufahrt, Wohnhaus und Garten. Die Erschließung erfolgt von ein nicht stark frequentierten Straße; die seitlich geführte Zufahrt führt zur großzügigen, für zwei Fahrzeuge vorgesehenen Garage. Durch die zurückversetzte Anordnung des Wohnhauses bleibt ein attraktiver, zusammenhängender Gartenbereich mit Terrasse und Pool erhalten.

Der Garage umfasst laut Planung rund **38,96 m²**. Direkt angeschlossen ist ein separater Lagerraum mit rund **15,39 m²**, der ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Sportausrüstung und saisonale Gegenstände bietet. Damit verbindet das Projekt ein repräsentatives Erscheinungsbild mit hoher Alltagstauglichkeit.

Die wesentlichen Eckdaten

- Bewilligtes Neubauprojekt eines Einfamilienhauses
- Rund **174,81 m² Wohnnutzfläche**
- Rund **88,89 m²** im Erdgeschoss
- Rund **85,92 m²** im Obergeschoss
- Drei Schlafzimmer sowie zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer
- Drei Bäder beziehungsweise Bäder mit WC

- Elternbereich mit separatem Schrankraum
- Eigener Hauswirtschaftsraum
- Terrasse mit rund **24,50 m²**
- Balkon mit rund **5,52 m²**
- Geplanter Pool mit etwa **3 × 7 Metern** (optional)
- Garage mit rund **38,96 m²**
- Separater Lagerraum mit rund **15,39 m²**
- Persönliche Mitgestaltung bei ausgewählten Ausstattungsdetails möglich
- Abwicklung gemäß BTVG möglich

Dieses Projekt richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern ein langfristiges Zuhause suchen: großzügig, familiengerecht und bereits bis ins Detail durchdacht. Die vorliegende Bewilligung schafft eine solide Grundlage für eine zeitnahe Umsetzung, während die noch vorhandenen Mitgestaltungsmöglichkeiten dafür sorgen, dass aus dem geplanten Haus ein ganz persönlicher Lebensmittelpunkt werden kann.

Detaillierte Informationen zum Grundstück, zur vorgesehenen Bau- und Ausstattungsqualität, zu den Energiekennzahlen, zum Kaufpreis und zum geplanten Übergabetermin stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Auch über die noch möglichen individuellen Ausstattungs- und Gestaltungswünsche informieren wir Sie gerne persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap