

**Zwei Wohneinheiten | Ein Zuhause mit besonderem
Komfort | Naturnah leben in Leibsdorf**



Objektnummer: 7116/170

Eine Immobilie von Findenig Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Leibsdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,57 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	68,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	697.500,00 €
Betriebskosten:	127,62 €
Heizkosten:	132,00 €
Provisionsangabe:	

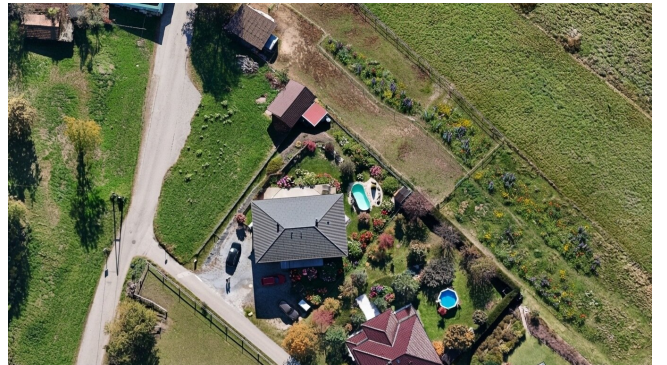
25.110,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Findenig

Findenig Immobilien GmbH
Sterneckstraße 19













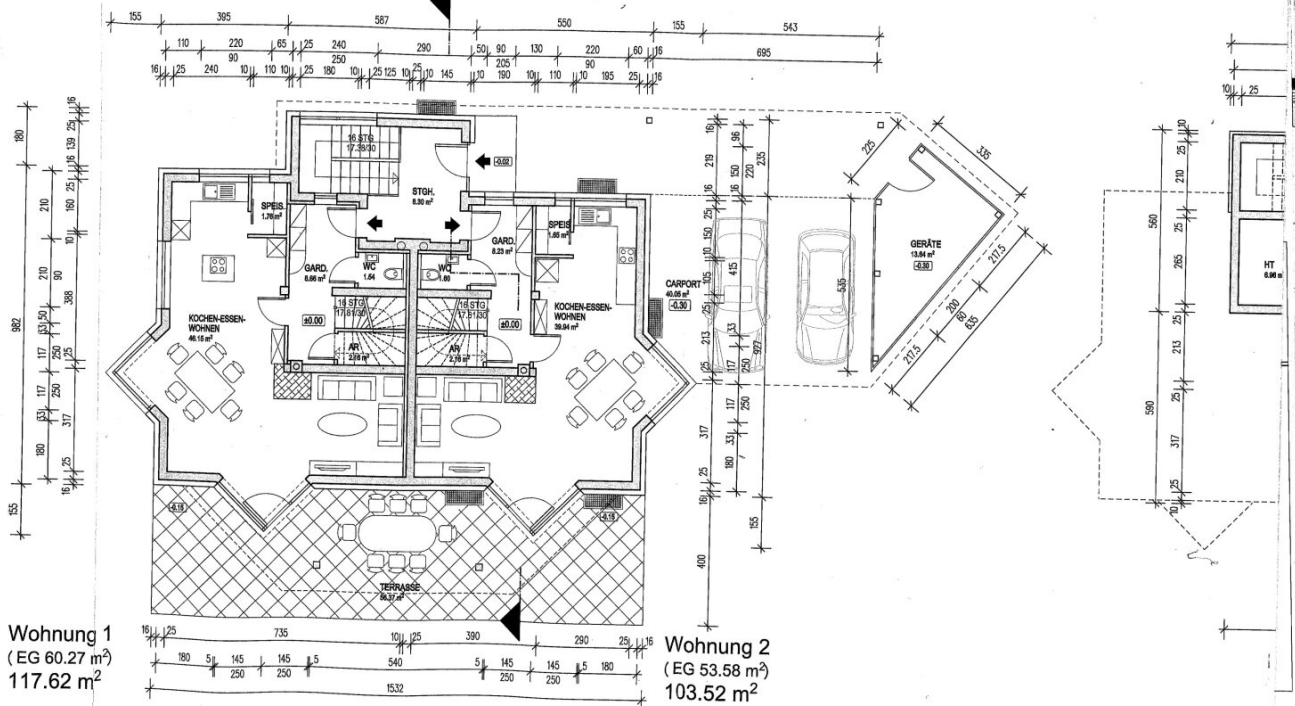




LE INNENTÜREN IM EG UND OG
LE KELLERTÜREN
HUNGSEINGANGSTÜREN
USEINGANGSTÜR, GERÄTE

BODENBELÄGE

PARKETT: KOCH-ESSEN-WOHNEN, GANG, SR,
SCHLAFEN, ZIMMER, GÄSTE
FLIESEN: GARD., WC, BAD, AR, STGH, VR



Wohnung 1
(EG 60.27 m²)
117.62 m²

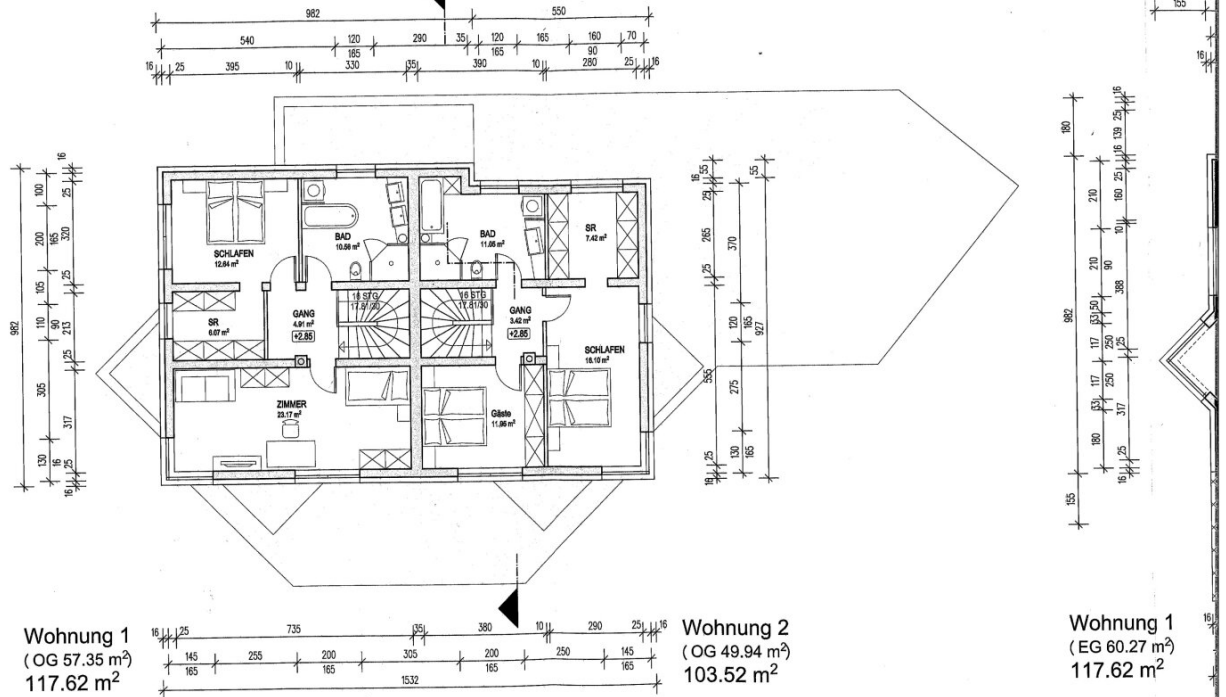
Wohnung 2
(EG 53.58 m²)
103.52 m²

ERDGESCHOSS

KE

TÜRGRÖSSEN:

80/200 CM	ALLE INNENTÜREN IM EG UND OG
85/200 CM	ALLE KELLERTÜREN
90/200 CM	WOHUNGSEINGANGSTÜREN
100/210 CM	HAUSEINGANGSTÜR, GERÄTE

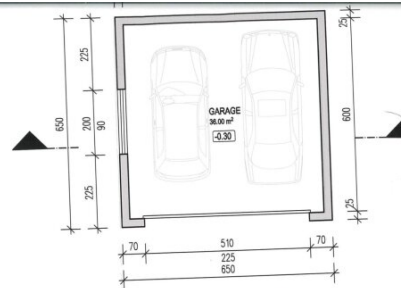


OBERGESCHOSS

CARPORT/GERÄTE-DACH
SARNAFIL
VLIES
RAUHE SCHALUNG 2.4 CM
SPARREN 16/22 CM

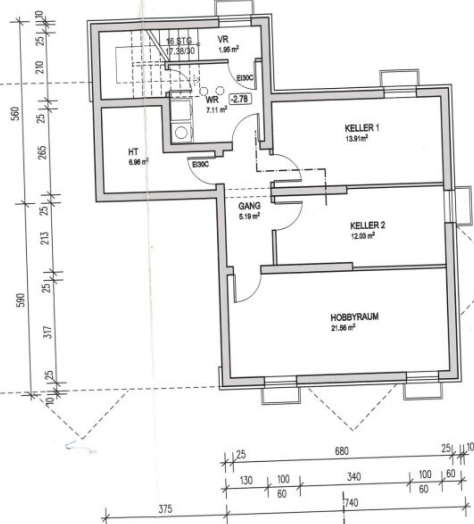
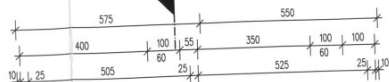
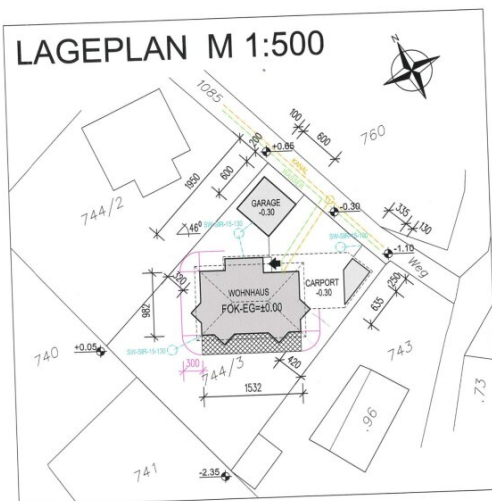
CARPORT/GERÄTE-BODEN
PFLASTERUNG
SANDBETT

GERÄTEWAND
HOLZSCHALUNG SAMT UNTERKONSTRUKTION
HOLZSTEHER



GARAGE

LAGEPLAN M 1:500



KELLERGEOSCHOSS

TÜREN IM EG UND OG
RÜSTEN
EINGANGSTÜREN
ANSTUR, GERÄTE

€390
Bezirkshauptmannschaft
Klagenfurt-Land
Gebühren entrichtet
Klagenfurt/WS,
23.12.2015
Heizungsleitung Haus

Schulbaustr.

Übergabe schloß

Tiefenbaustr.

BODENBELAGE
PARKETT:
FLESEN:
KÜCHEN-ESSENZ, GANG, SR,
SCHLAFEN, ZIMMER, GÄSTE
GARD., WC, BAD, AR, STOK, VR

2011/2012
Kopie des Hpt für die
Gedächtnisleistung
Eubau durch S. K. K. K.

Wohnung 1
EG 60.27 m²
117.62 m²

Wohnung 2
(EG 53.58 m²)
103.52 m²

ERDGESCHOSS

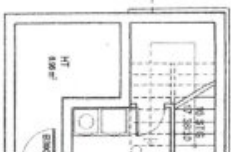
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land
Dieser Ausführungsplan ist ein
Bestandteil des Bescheides vom
12.10.2015, Zahl: KL5-WP-821/2012
(015/2015).

Für den Bezirkshauptmann:
Huditz



KELLE

375



575
400
505

Objektbeschreibung

Manche Qualitäten eines Hauses erkennt man auf den ersten Blick. Andere zeigen sich erst, wenn man genauer hinsieht. Bei dieser Liegenschaft in Leibsdorf lohnt sich beides.

Das 2012 errichtete Wohnhaus steht auf einem rund 987 m² großen Grundstück und bietet zwei Wohneinheiten, die sich jeweils über Erd- und Obergeschoß erstrecken. Ob mehrere Generationen unter einem Dach, zwei Familien oder ein gemeinsamer, großzügiger Lebensmittelpunkt: **Das Haus bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle.**

Die Wohnbereiche sind offen und einladend gestaltet. Küchen mit Kochinseln verbinden Kochen, Essen und Zusammensein. In den **Obergeschoßen liegen die privaten Rückzugsbereiche** mit Schlafzimmern, begehbaren Schrankräumen und Badezimmern mit Badewanne und Dusche.

Parkettböden, Massivholztüren von DANA und sorgfältig ausgewählte Materialien unterstreichen die hochwertige Ausstattung. **Elektrische Rollläden und Insektenschutz an den dreifach verglasten Fenstern** ergänzen den Wohnkomfort.

Eine besondere Stärke liegt in der Haustechnik: Die Erdwärmeanlage mit Tiefenbohrung nutzt das Erdreich als Wärmequelle. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.** Zusammen mit der gedämmten Gebäudehülle und der hochwertigen Verglasung bildet dies eine gute Grundlage für einen sparsamen Betrieb.

Auch die Nebenräume wurden großzügig geplant. **Der Keller bietet mit rund 2,40 m Raumhöhe** deutlich mehr als reine Abstellfläche. Hier finden Haustechnik, Wäschepflege und Werkstatt ihren Platz. **Wäscheabwurfschächte aus beiden Wohneinheiten** erleichtern die täglichen Abläufe.

Die nach **Südwesten ausgerichtete Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Außenanlagen bieten Gelegenheit, die abschließende Gestaltung nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Ein sehr gepflegtes Haus für Menschen, die Wert auf Ausstattung, durchdachte Technik und langfristigen Wohnkomfort legen.

Highlights auf einen Blick

- Zwei Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Zusammenführung zu einem großzügigen Familienwohnsitz nach entsprechender Planung möglich
- Erdwärmeheizung mit hochwertiger Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifach verglaste Fenster inklusive Insektenschutz
- Elektrische Rollläden
- Ziegelmassivbauweise mit 20 cm Vollwärmeschutz
- Keller mit rund 2,40 m Raumhöhe
- Wäscheabwurfschächte aus beiden Wohneinheiten
- Offene Wohnküchen mit Kochinseln
- Schlafzimmer mit begehbaren Schrankräumen
- Zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Parkettböden und Massivholztüren von DANA
- Südwestterrasse
- Rund 987 m² Grundstück

- Sehr guter Gesamtzustand
- Niedrige ausgewiesene Betriebs- und Heizkosten

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über neue Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap