Zwei Wohneinheiten I Ein Zuhause mit Erdwärme und besonderem Komfort I Naturnah leben in Leibsdorf



Objektnummer: 7116/174

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 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	68,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * 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











































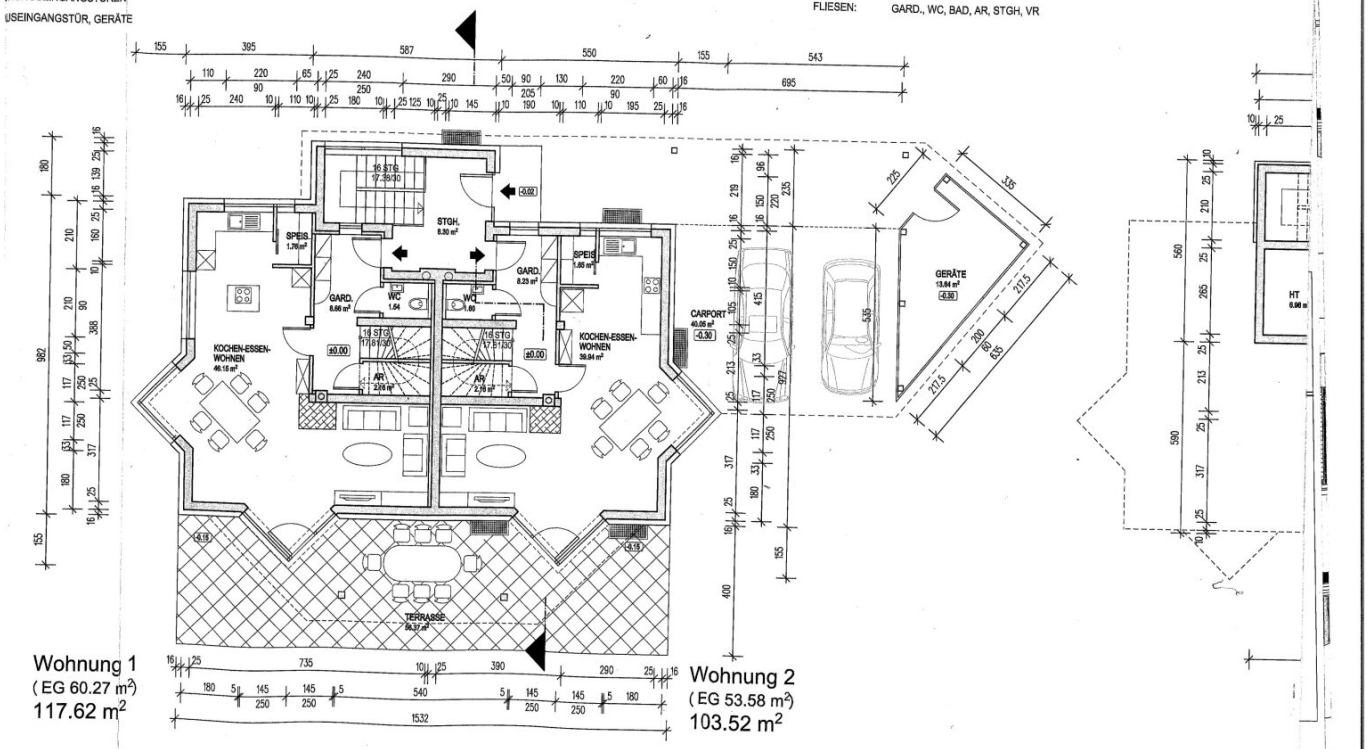


LE INNENTÜREN IM EG UND OG
LE KELLERTÜREN
HUNGSEINGANGSTÜREN
USEINGANGSTÜR, GERÄTE

BODENBELÄGE

PARKETT: KOCHE-ESSEN-WOHNEN, GANG, SR, SCHLAFEN, ZIMMER, GÄSTE

FLIESEN: GARD., WC, BAD, AR, STGH, VR



Wohnung 1
(EG 60.27 m²)
117.62 m²

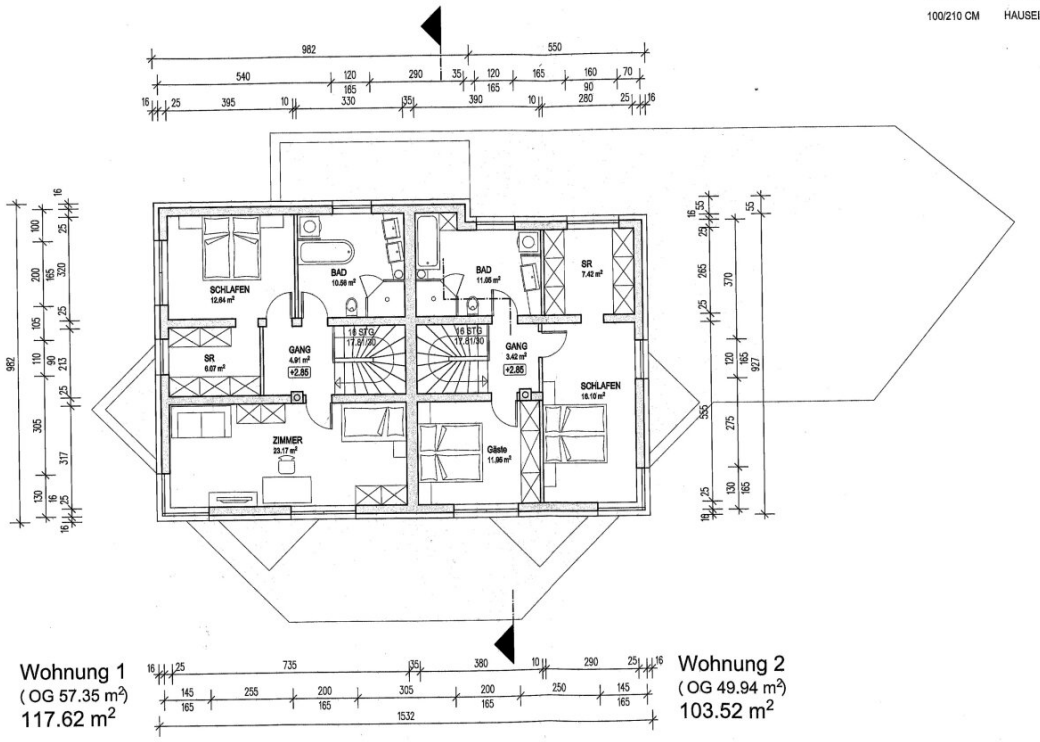
Wohnung 2
(EG 53.58 m²)
103.52 m²

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



Wohnung 1
(OG 57.35 m²)
117.62 m²

Wohnung 2
(OG 49.94 m²)
103.52 m²

Wohnung 1
(EG 60.27 m²)
117.62 m²

OBERGESCHOSS

CARPORT/GERÄTE-DACH

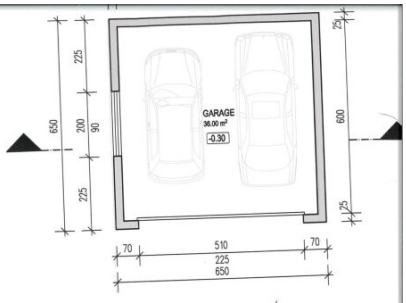
SARNAFIL
VLIES
RAUHE SCHALUNG 2.4 CM
SPARREN 16/22 CM

CARPORT/GERÄTE-BODEN

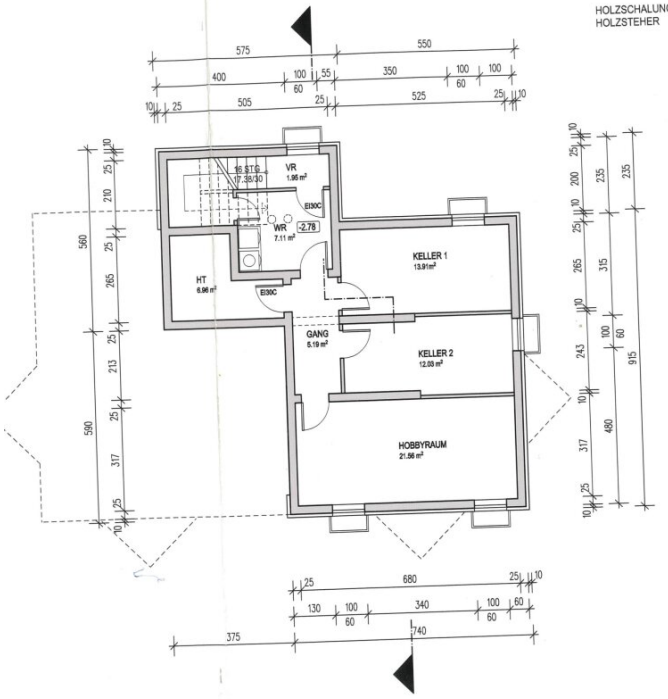
PFLASTERUNG
SANDBETT

GERÄTEWAND

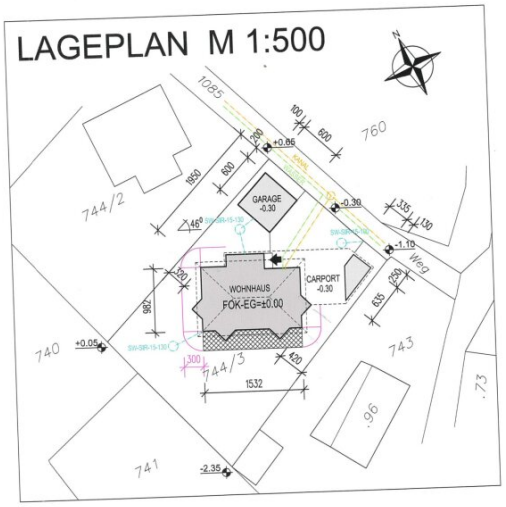
HOLZSCHALUNG SAMT UNTERKONSTRUKTION
HOLZSTEHER



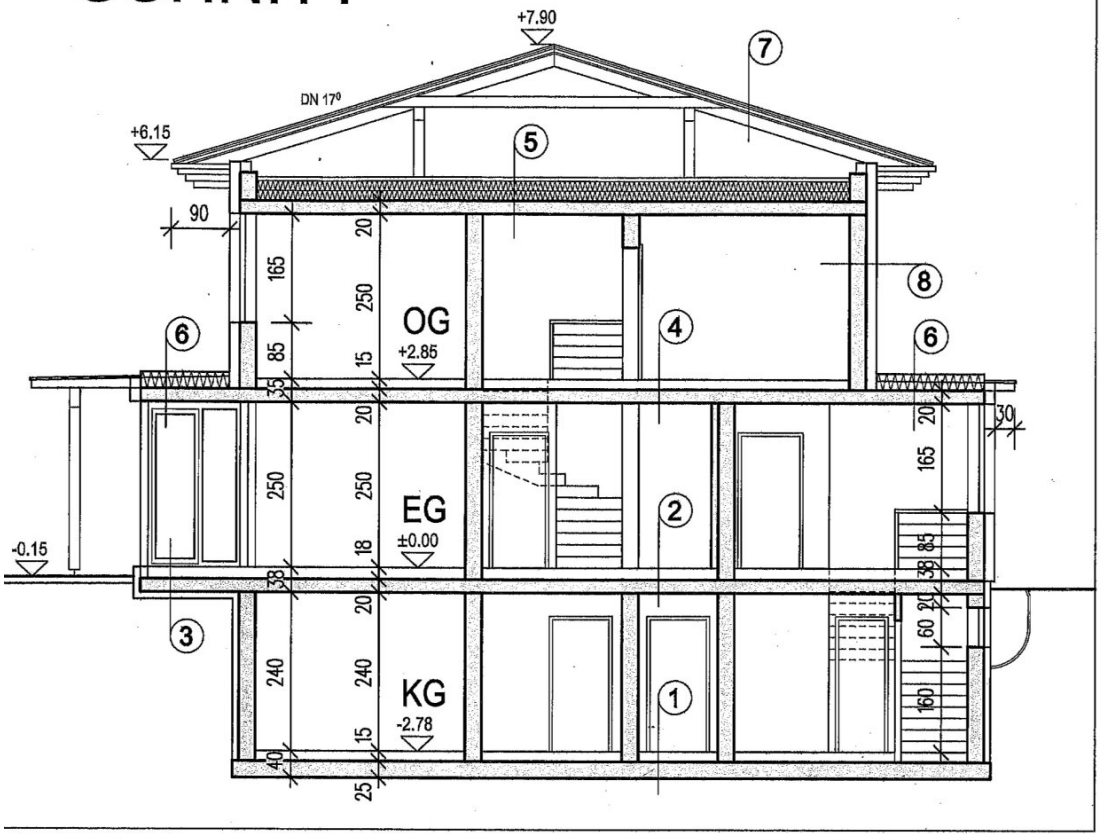
GARAGE

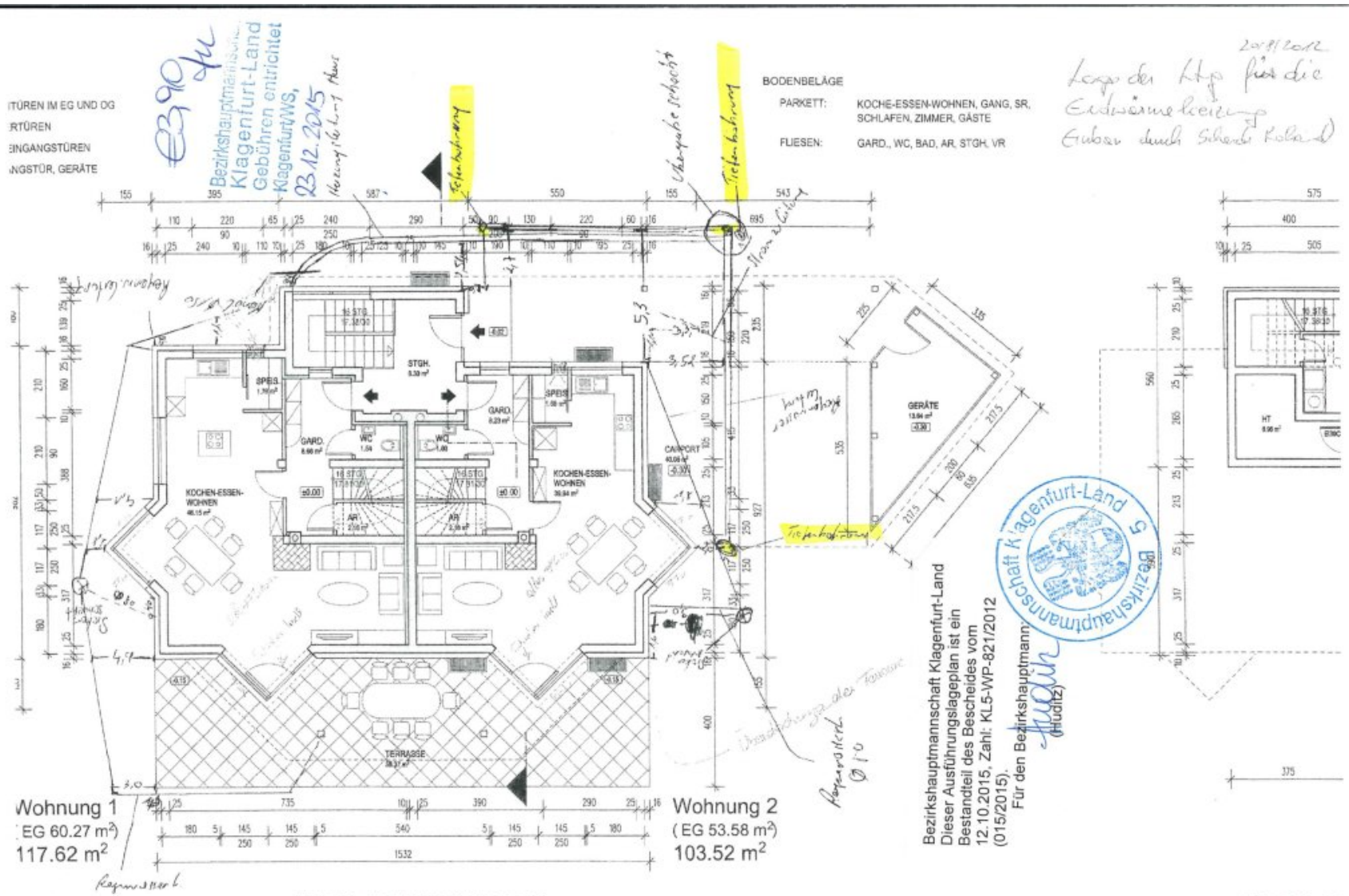


KELLERGESCHOSS



SCHNITT


+7.90
DN 17°
+6.15
90
OG
+2.85
EG
±0.00
KG
-2.78
-0.15
30
165
250
85
35
20
250
18
38
240
15
40
25
60
160
1
2
3
4
5
6
7
8


ITÜREN IM EG UND OG
RTÜREN
EINGANGSTÜREN
NGSTÜR, GERÄTE
BODENBELÄGE
PARKETT: KOCHE-ESSEN-WOHNEN, GANG, SR, SCHLAFEN, ZIMMER, GÄSTE
FLIESEN: GARD., WC, BAD, AR, STGH, VR
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land
Gebühren entrichtet
Klagenfurt/WS, 23.12.2015
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land
Dieser Ausführungslageplan ist ein
Bestandteil des Bescheides vom
12.10.2015, Zahl: KL5-WP-821/2012
(015/2015).
Für den Bezirkshauptmann:
(Hudnik)
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land 5
KOCHEN-ESSEN-WOHNEN
STGH.
GARD.
WC
SPEIS
AR
CARPORT
GERÄTE
TERRASSE
HT
Wohnung 1
(EG 60.27 m²)
117.62 m²
Wohnung 2
(EG 53.58 m²)
103.52 m²
ERDGESCHOSS
KELLE

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