Sofort einziehen! Schlüsselfertiger Neubau auf 2 Etagen mit Garten, Terrasse & Balkon in Klagenfurt



Objektnummer: 2462/55

Eine Immobilie von ASALEA Immobilien | IMSP GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Nutzfläche:	84,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Spitzer

ASALEA Immobilien | IMSP GmbH
Kardinalschütt 9
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 2677104

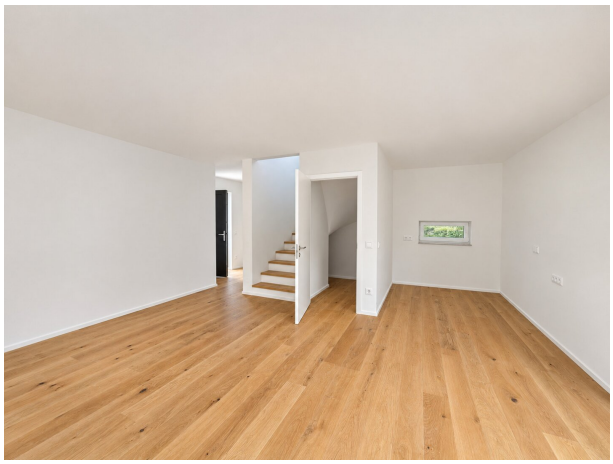




















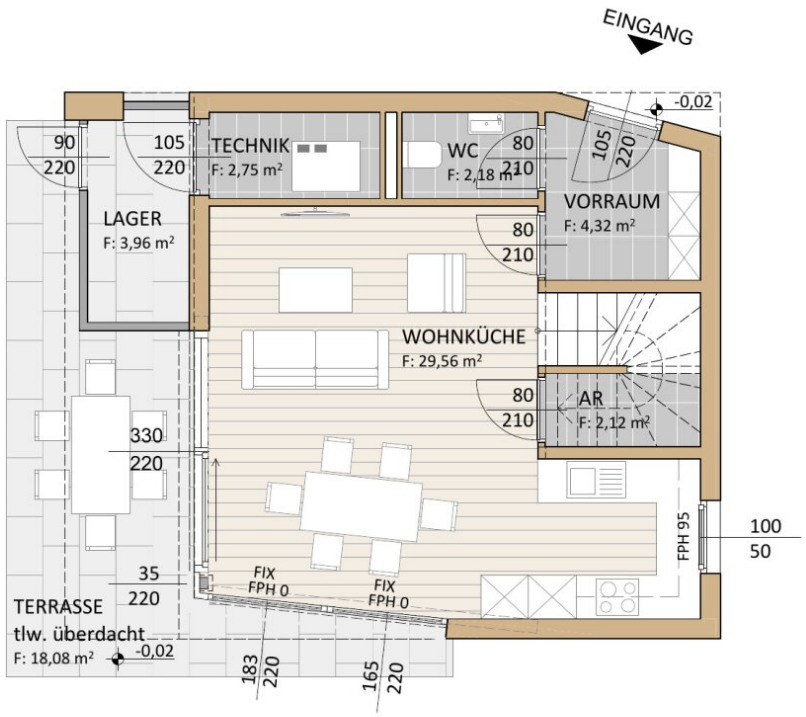










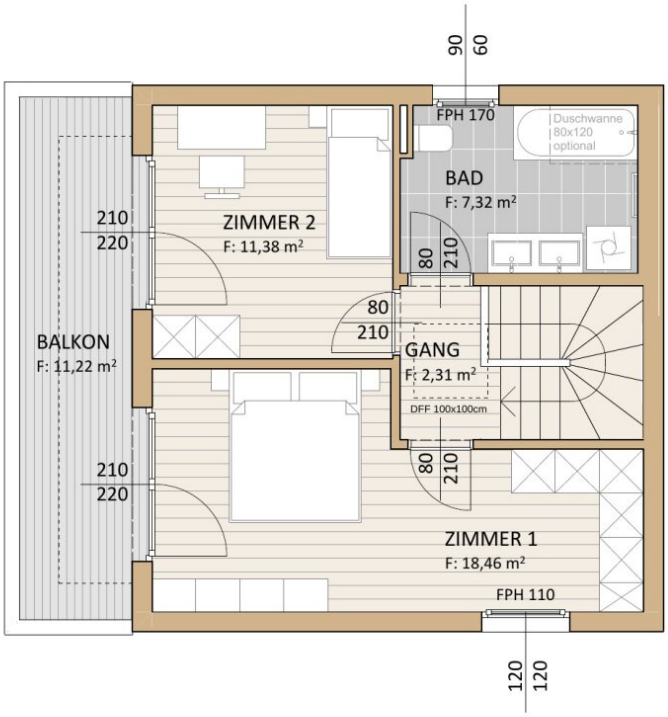


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GESAMTE NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS: 44,59m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 37,88m²
NEBENNUTZFLÄCHE Technik, Lager: 6,71m²

AUSSENANLAGENFLÄCHE Terrasse: 18,08m²





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

GESAMTE NUTZFLÄCHE Obergeschoss: 39,47m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 39,47m²

AUSSENANLAGENFLÄCHE Balkon: 11,22m²



Objektbeschreibung

Sofort einziehen! Ein ganzes Haus statt nur eine Wohnung – freistehender Neubau mit Garten, Terrasse und Balkon in Klagenfurt

Der Wohnbereich geht ins Freie über, der eigene Garten liegt direkt davor. Platz für den ersten Kaffee am Morgen, einen Abend mit Freunden oder einfach eine entspannte Stunde im eigenen Garnten. Und über Ihnen wohnt niemand.

Die sechs freistehenden Neubauhäuser sind bezugsbereit und verbinden kubische Architektur mit einem bewusst kompakten Wohnkonzept. Klare Linien, Flachdächer und anthrazitfarbene Akzente prägen das Erscheinungsbild. Auf rund 84 m² Nutzfläche und zwei Ebenen entsteht ein Zuhause für Menschen, die eigenständig wohnen möchten und eine überschaubare Hausgröße schätzen, zugleich aber nicht auf den Komfort des innerstädtischen Lebens verzichten möchten.

Den Mittelpunkt im Erdgeschoss bildet die rund 30 m² große Wohnküche. Hochwertiger Eichenparkett und raumhohe Hebe-Schiebeelemente schaffen einen hellen, offenen Wohnbereich. Davor liegt die rund 18 m² große, teilweise überdachte Terrasse. Der eigene Garten bietet je nach Haus bis zu rund 70 m² Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten.

Vorraum, separates WC und Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss. Technik- und Lagerflächen schaffen zusätzlichen Stauraum für Dinge, die im Alltag gebraucht werden, aber nicht im Mittelpunkt stehen sollen.

Im Obergeschoss liegen zwei separate Zimmer und das Badezimmer mit WC. Ob Schlafzimmer und Kinderzimmer oder ein eigener Raum zum Arbeiten: Die Aufteilung lässt Ihnen die Wahl. Der rund 11 m² große Balkon ergänzt die Terrasse um einen weiteren privaten Platz im Freien.

Massives Ziegelmauerwerk, dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores sowie eine hocheffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Häuser sind fertiggestellt und schlüsselfertig. Sie können Ihr neues Zuhause bei einer Besichtigung bereits so erleben, wie es sich anfühlt.

LAGE

Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohnlage im Klagenfurt, nahe dem Stadtzentrum. Hier verbinden sich ein Wohnumfeld mit eigenem Garten und die kurzen Wege des städtischen Alltags.

Eine Lage für alle, die ruhig wohnen und zugleich das Einkaufs-, Gastronomie- und

Freizeitangebot Klagenfurts gut erreichen möchten.

AUSSTATTUNG

- freistehender, schlüsselfertiger Neubau
- sofort bezugsfertig
- rund 18 m² Terrasse, teilweise überdacht
- rund 11 m² Balkon
- eigener Garten, je nach Haus bis zu rund 70 m²
- massive Bauweise mit 38 cm Ziegelmauerwerk und Thermoputz
- Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster, raumhohe Hebe-Schiebeelemente zur Terrasse
- elektrische Raffstores
- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Abstellraum sowie Technik- und Lagerflächen
- Carport oder offener Stellplatz optional
- Geringe Betriebskosten und Top Energieeffizienz

- Vorbereitung für eine PV-Anlage

KAUFPREIS

Kaufpreis Haus: **439.000,-** Euro

Carport optional: 15.000 Euro

Offener Stellplatz optional: 5.000 Euro

BETRIEBSKOSTEN

Sehr geringe Betriebskosten durch Luftwärmepumpe und ausgezeichnetem Baustandard

Bezug: sofort möglich, schlüsselfertig

Das Haus ist Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft mit den 5 weiteren Häusern.

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis

Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung: nach Aufwand

Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Umsatzsteuer

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen die Häuser persönlich und besprechen, welches am besten zu Ihren Vorstellungen passt. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

ALLGEMEINER HINWEIS

Zur Erfüllung unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bearbeiten wir Anfragen ausschließlich mit vollständigem Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Nur so können wir Unterlagen übermitteln und Besichtigungstermine vereinbaren.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen erstellt. Irrtümer, Übertragungsfehler und zwischenzeitliche Änderungen bleiben vorbehalten, eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Flächen und Ausstattungsdetails können je nach Haus variieren.

Grundrisse und Lagepläne dienen der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu. Einzelne Bilder wurden digital bearbeitet und zeigen teilweise eine virtuelle Möblierung beziehungsweise die visualisierte Fertigstellung von Ausstattung und Außenanlagen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand und die vertraglich vereinbarte Ausstattung. Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap