FERNBLICK am KREUZBERGL | Klassische Villa in Klagenfurts bester Wohngegend



Objektnummer: 2602015-2

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	563,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	85,00 m²
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH
Khevenhüllerstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202
H +43 676 7172333
F +43 - 463 - 203 202 - 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **herrschaftliche Villa am Kreuzbergl** in St. Martin mit **unverbaubarem Karawankenblick**. Die in den Jahren **1985/1986** erbaute Villa präsentiert sich als großzügiger Familienwohnsitz. Die Wohnfläche von mehr als 550m2 erstreckt sich über drei Geschosse, mit **Keller, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss**.

Baulich finden Sie die Liegenschaft in gutem zustand vor, bereit für Ihre Ansprüche auf den neuesten Stand gebracht zu werden.

Dank der **Hanglage** bietet sich ein Ausblick über Klagenfurt, welcher seines Gleichen sucht.

Ausstattung:

- Ebenerdig erhebt sich das **Untergeschoss** südseitig **über das Erdniveau** und ist **direkt zugänglich**.

- Das Mauerwerk besteht aus **Betonmauerwerk** im Kellerbereich und Fundamenten, während tragende Wände mit **Ziegeln** gemauert sind. Die Fassade ist mit **Thermoputz** und einem hochwertigen Edelputz versehen.

- Die **Decken** im Keller und Erdgeschoss sind aus **Stahlbeton**, während im Dachgeschoss Holzbalkendecken verbaut wurden.

- Das **Walmdach** ist mit einer Eternit **Doppeldeckung** versehen. Die Fenster bestehen aus Holzrahmen und verfügen über Isolierverglasung sowie teilweise Rollläden.

- Die Villa wird durch eine **Warmwasserzentralheizung** mit **Wandradiatoren** beheizt, die derzeit mit **Öl** betrieben werden. Zusätzlich sorgen zwei **Kachelöfen** für behagliche Wärme.

- Der **Dachgeschossausbau** ist noch nicht abgeschlossen und erfordert Arbeiten wie Sanitäreinrichtung, Maler- und Fliesenarbeiten, Innentüren, Bodenbeläge sowie die Endmontage der Elektrik.

- Das Haus verfügt über eine direkt vom Wohnraum zugängliche **Doppelgarage** und eine großzügige **Terrasse** im EG

Konfiguration:

- Unterkeller: Drei Kellerlagerräume

- Untergeschoss: Vorkeller, Wohnraum, Arbeitszimmer, Stüberl, Weinkeller, Bad, WC, Wirtschaftsraum und Abstellraum, Öltank, Heizraum sowie ein von außen begehbarer Gartengeräteraum

- Erdgeschoss: Windfang, WC, Diele mit Stiegenaufgang, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Wirtschaftsraum, WC sowie Schlafbereich mit Vorraum Umkleideraum, Schlafzimmer mit Bad sowie großzügige Garage für zwei PKW

- Dachgeschoss: Wohnung mit Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Bad und Schrankraum, der Bereich über der Garage ist unausgebauter Dachboden

Flächen

- ca. 85 m² Unterkeller

- ca. 233 m² Untergeschoß

- ca. 212m² Erdgeschoß

- ca. 118m² Dachgeschoß

- Terrasse, Doppelgarage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap