10 Min. von Klagenfurt | Traumhafte Landhausvilla in Stadtnähe



Objektnummer: 260100901-1

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	318,69 m²
Keller:	149,53 m²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

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

Wir freuen uns, Ihnen diesen traumhaften **Familiensitz** in Maria Rain anbieten zu dürfen. In der idyllischen Gemeinde Maria Rain in Kärnten, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Klagenfurts gelegen, überzeugt diese Immobilie durch **ländliche Ruhe**, ohne auf die Annehmlichkeiten guter **Infrastruktur** verzichten zu müssen. Diese beeindruckende Villa bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Wohnambiente auf ca. 320 m², sondern auch eine exklusive Lage mit **atemberaubendem Bergblick**, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Das **Haupthaus** verfügt im Erdgeschoss über ein großzügiges Wohnzimmer, einen separaten Koch- und Essbereich, und Büroräumlichkeiten, welche auch als Wohnraum nutzbar sind (zB. Einliegerwohnung). Im Obergeschoss befindet sich ein modernes und helles Badezimmer, sowie der Schlafraum und ein begehbarer Schrankraum. Ein 40m2 großer Raum ist über ein separates Stiegenhaus mit dem Erdgeschoss verbunden.

Das **Nebenhaus** verfügt über eine Gästewohnung mit Küche, auch die Garage und Abstellräume.

Die gepflegte Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. **Edle Parkett- und Fliesenböden, sowie die stilvolle Einrichtung, sorgen für ein exklusives Wohngefühl**.

Genießen Sie die Sonnenstunden in Ihrem liebevoll angelegten Garten mit **Pool**, und lassen Sie den Blick über die **malerische Kärntner Berglandschaft** schweifen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap