

# Ihr Wohnglück wartet! Elegantes Zweifamilienhaus in Stadt Nähe und Waldrandlage



Außenansicht/Garten

**Objektnummer: 0015000848**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	277,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Rössler**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013





















## Objektbeschreibung

Diese ausgesprochen attraktive Liegenschaft befindet sich in Stadtnähe und direkter Waldrandlage im Norden von Klagenfurt und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn und Schnellstraße, die nächste Bahnstation sowie den Flughafen erreichen Sie in Kürze.

Klagenfurt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, andere Bildungseinrichtungen, Ärzten, Gasthäuser, Cafés, etc.

Somit müssen Sie für den täglichen Bedarf keine langen Wegstrecken in Kauf nehmen!

Auch für diverse Freizeitaktivitäten ist gesorgt. In Klagenfurt und Umgebung können Sie einen Ausflug zu diversen Rad- und Wanderwegen unternehmen und mit einer

anschließenden Abkühlung am Wörthersee kombinieren. Durch die naheliegenden Skigebiete wird Ihnen auch in den Wintermonaten nicht langweilig!

Die Liegenschaft verfügt über ein elegantes Zweifamilienhaus mit einem großen, liebevoll gestalteten Garten, der mit Hochbeeten, einer Gartenhütte und einem Pool ausgestattet ist.

### **Link zum Video:**

<https://youtu.be/xNc5hm45LLE>

### **Aufteilung des Wohnhauses (ca. 277,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

*Kellergeschoss (ca. 116 m<sup>2</sup>):*

Gang, Heizraum, Tankraum, Waschraum, Bügelzimmer, Vorratsraum, Lagerraum, Garage mit elektr. Tor.

Die Garage ist über einen asphaltierten Weg zugänglich und verfügt über 1 KFZ-Abstellplatz.

*Erdgeschoss (ca. 109,3 m<sup>2</sup>) – 1. Wohneinheit:*

Stiegenhaus, Vorraum, Abstellraum, 3 Schlafzimmer, Essküche, Wohn-/Esszimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC.

Das Badezimmer ist über den Vorraum sowie über ein Schlafzimmer zugänglich, was Ihnen zusätzlichen Komfort verschafft.

Zusätzlich profitieren Sie im Erdgeschoss von *zwei großen, überdachten Terrassen*, auf denen Sie gemütliche Stunden mit Ihren Gästen verbringen können!

*Obergeschoss (ca. 168,2 m<sup>2</sup>) – 2. Wohneinheit:*

Stiegenhaus, Diele, begehbare Kleiderschrank, 4 Schlafzimmer, offene Küche zu großem Wohn-/Esszimmer, Abstellraum, Bad mit Wanne und Dusche, WC.

Auf dem *Balkon* können Sie auch an regnerischen Tagen die Abendsonne genießen, da er mit einer Markise ausgestattet ist.

### **Beheizung:**

Ölzentralheizung der Marke HOVAL (Baujahr 2018)

### **Fenster:**

- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Teilweise mit Insektenschutzgitter ausgestattet

### **Entfernungen:**

- 1,2 km Bushaltestelle „Klagenfurt Walddorf“
- 2,5 km Bahnstation „Klagenfurt Annabichl“
- 2,8 km Flughafen Klagenfurt
- 5 km KABEG Klinikum
- 5,9 km Klagenfurter Innenstadt
- 6,5 km Klagenfurt Hauptbahnhof
- 9,6 km Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!