

Exposé

Einfamilienhaus in Klagenfurt

Modern wohnen mit grandiosem Ausblick



Objekt-Nr. OM-295751

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Mobil: 0162 4229719

9061 Klagenfurt
Kärnten
Österreich

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	310,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und leben. Ohne Renovierungsstau. Auf drei Etagen nach Süden ausgerichtet. Außen gedämmt mit Kork, innen gestrichen mit Bio-Mineralfarbe -> das Haus atmet.

Die große PV-Anlage mit 20 kW deckt unsere Betriebskosten.

2022 neue Holzböden in drei Räumen

2022 Bio-Mineralfarbe in allen Räumen

2023 PV Anlage 20 kWp

2023 Terrassen und Balkons neu belegt

Die Fahrzeuge stehen in der geräumigen Doppelgarage mit Starkstromanschluss.

Ausstattung

Erdwärmepumpe - Fußbodenheizung in allen Räumen - Solarmodule für Warmwasser - Kamin für gemütliche Stunden - Aluminium Raffstores (elektrisch) - Fliegengaze in allen Räumen - zentrale Staubsaugeranlage - Regenwasser-Zisterne zur Gartenbewässerung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse senden Sie uns - bitte - Ihre Kontaktdaten. Wir stellen Ihnen gern ein ausführliches Exposé zur Verfügung.

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Wohnen in erster Reihe - niemand verbaut den Ausblick auf die Berge. Südhang. 50m über den Dächern von Klagenfurt scheint hier schon Sonne, wenn die Landeshauptstadt noch im Morgennebel liegt.

Ins Stadtzentrum und zum Wörthersee ca. 7km, in den Wald 500m. Gute Anbindung an den Stadtverkehr in ca. 300m.

Die nächsten Straßen sind Sackgassen nur mit Anliegerverkehr.

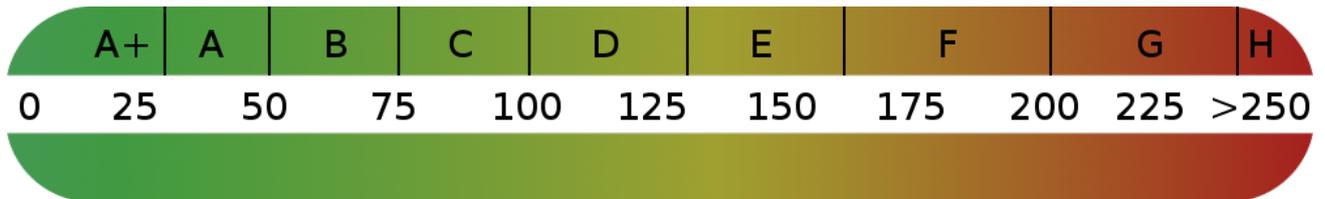
Nahversorger, Bäcker/Cafe, Ärzte, Kita, Schulen im Umkreis von 3km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Gartenseite



Ausblick nach Südwesten

Exposé - Galerie



Gästezimmer im OG



Büro im UG

Exposé - Galerie

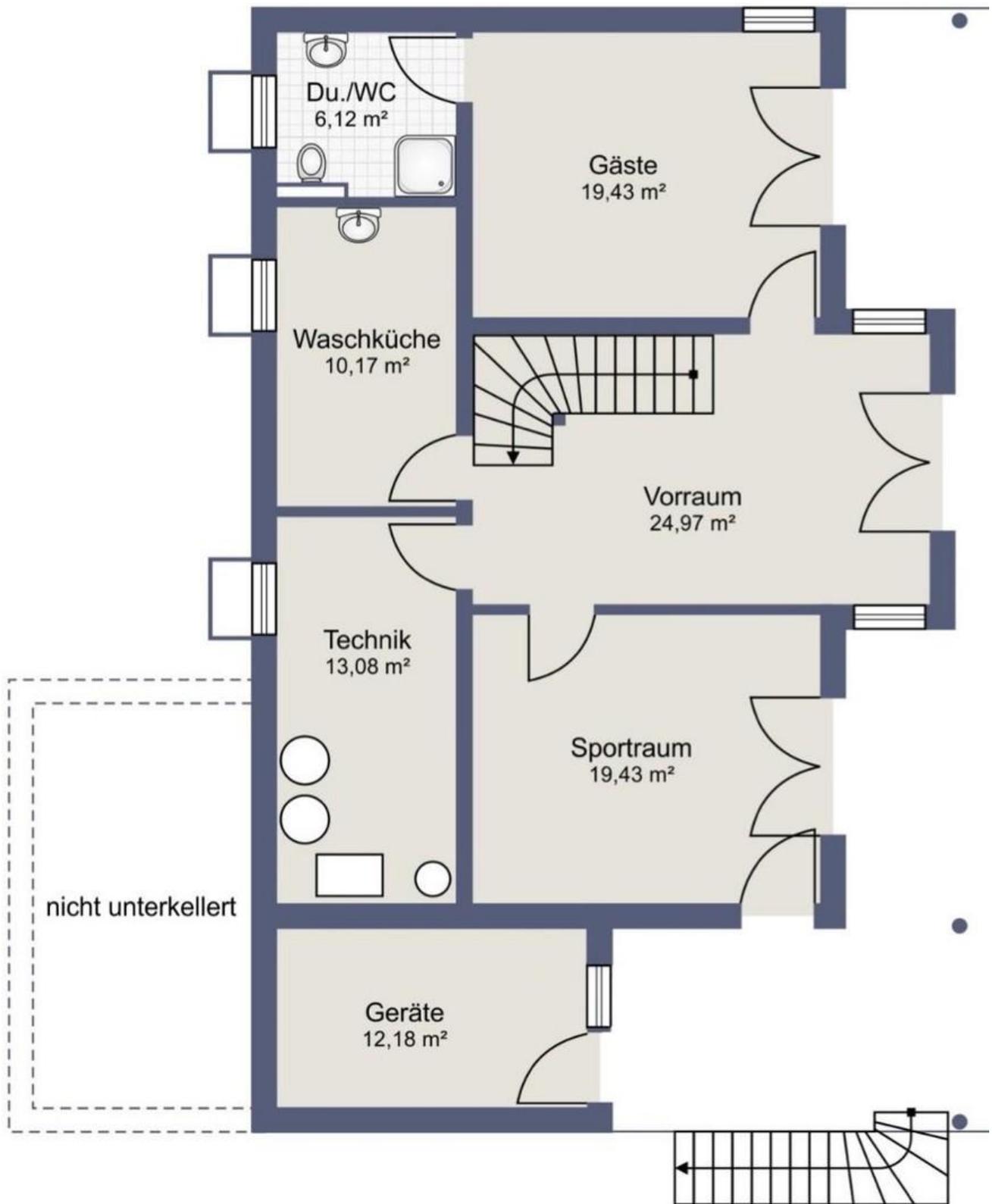


Ess-/Wohnbereich



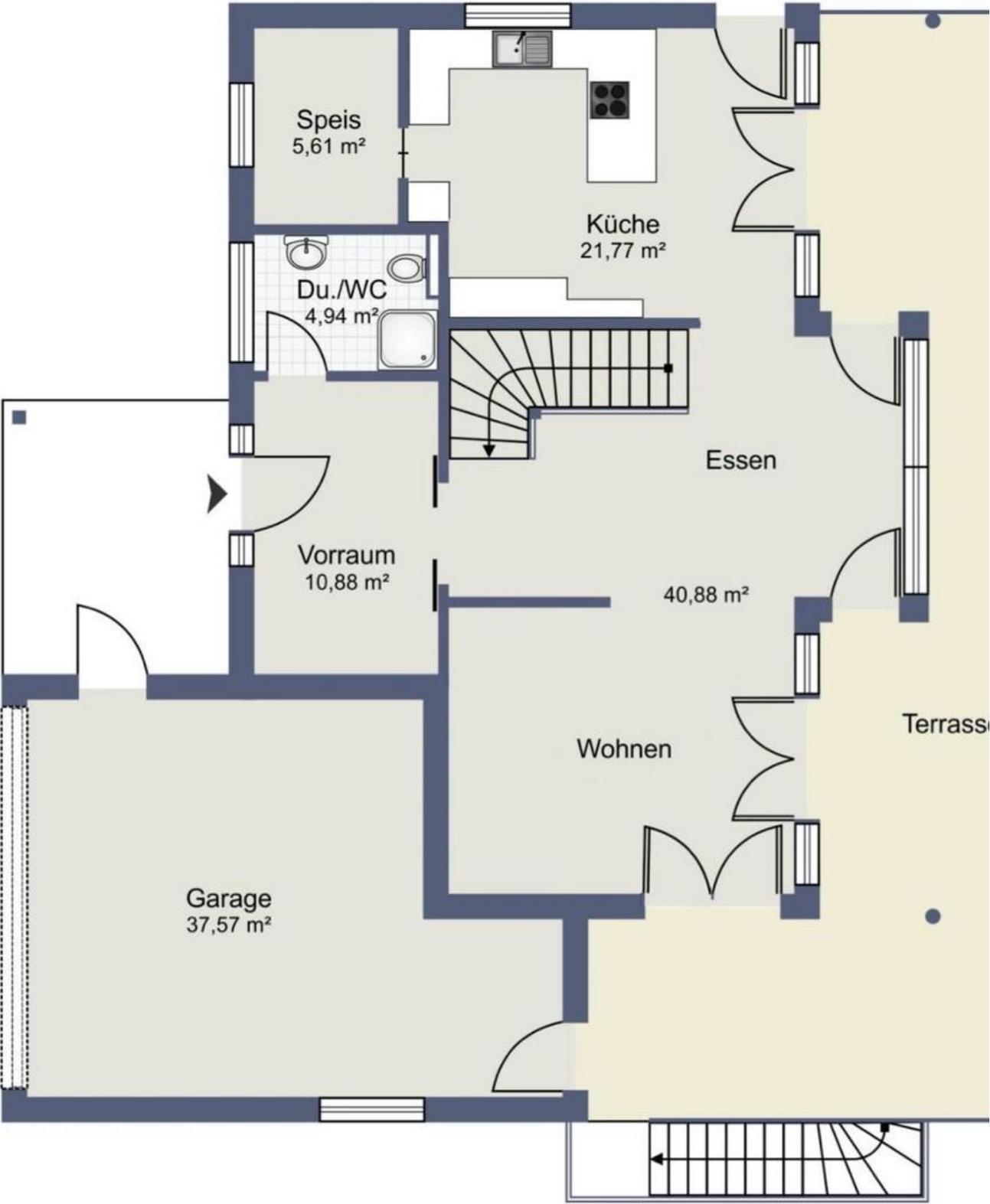
Kochen

Exposé - Grundrisse



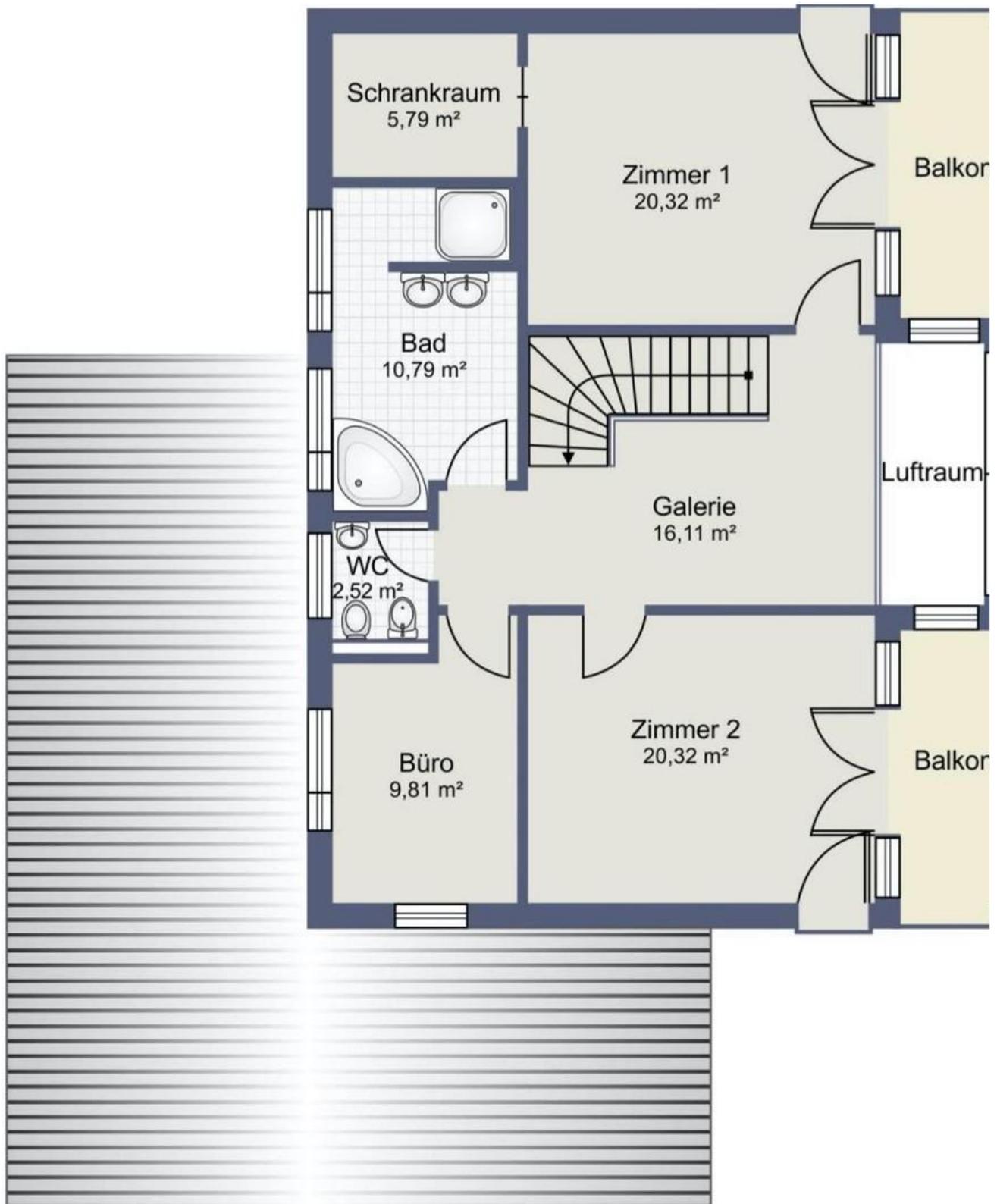
Gartengeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss