

## Neubauvilla in Bestlage | Mietkauf möglich



**Objektnummer: 5750/105**

**Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,60 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	115,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



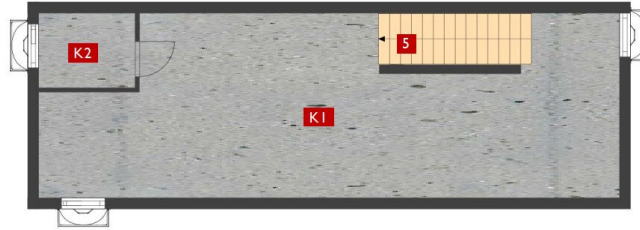
**Nikolaus Rebernig**

R & R Immobilientreuhand e.U.  
Radetzkystraße 24  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



### FLÄCHENAUFSTELLUNG

5 - Treppe ins Erdgeschoss	ca. 50,4m <sup>2</sup>
K1 - Kellerraum 1	ca. 4,0m <sup>2</sup>
K2 - Kellerraum 2	ca. 4,0m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss gesamt</b>	<b>ca. 54,4m<sup>2</sup></b>



## FLÄCHENAUFSTELLUNG

1 - Eingangsbereich	ca. 15,6m <sup>2</sup>
2 - WC/Bad	ca. 7,7m <sup>2</sup>
3 - Zimmer	ca. 15,0m <sup>2</sup>
4 - Küche/Essen/Wohnen	ca. 50,0m <sup>2</sup>
5 - Treppe ins Kellergeschoss	ca. 3,8m <sup>2</sup>
6 - Treppe ins Obergeschoss	ca. 4,6m <sup>2</sup>
7 - Abstellraum unter Treppe	ca. 4,6m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>ca. 96,7m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>ca. 67,3m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 164,0m<sup>2</sup></b>

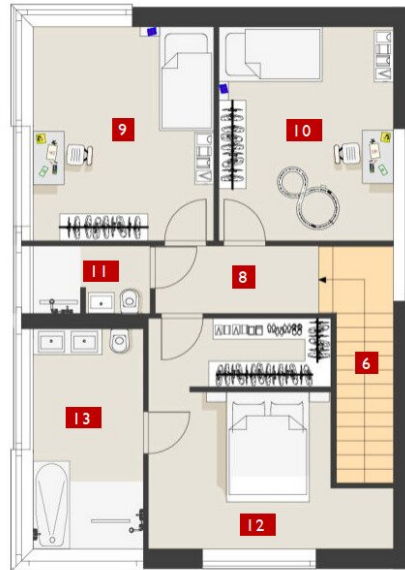
  

A - Terrasse	ca. 30,0m <sup>2</sup>
B - Garten	ca. 143,0m <sup>2</sup>
C - Carport	ca. 55,0m <sup>2</sup>
D - Außenabstellraum	ca. 16,0m <sup>2</sup>



## FLÄCHENAUFSTELLUNG

6 - Treppe ins Obergeschoss	
8 - Flur	ca. 9,6m <sup>2</sup>
9 - Zimmer 1	ca. 14,4m <sup>2</sup>
10 - Zimmer 2	ca. 14,3m <sup>2</sup>
11 - Bad 1	ca. 3,0m <sup>2</sup>
12 - Zimmer 3	ca. 17,0m <sup>2</sup>
13 - Bad 2	ca. 9,0m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>ca. 67,3m<sup>2</sup></b>





## Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit zwischen Innenstadt und Würthersee!

Moderne Architekten-Villa in bester Lage Nähe Lendkanal.

Qualitativ hochwertiger Neubau mit Carport (Zwei KFZ- und vier Fahrradabstellplätze)

Das Erdgeschoss verfügt neben Eingangsbereich/Garderobe über einen großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, sowie ein Gästezimmer mit Bad bzw. Homeoffice und einen Abstellraum.

Das Obergeschoss bietet Platz für zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad und einen Masterbedroom mit Bad und begehbarem Kleiderschrank.

- Massivwände und -decken sind verputzt oder gespachtelt und weiß gemalt
- Trockenbauwände und –decken sind gespachtelt und weiß gemalt
- 3-fach verglaste Holz-Alufenster und –terrassentür
- Elektrisch betriebene, funkgesteuerte Außenjalousien
- Innentüren mit Edelstahlrücken
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Keramische Bodenbeläge im Vorraum, WC und Bad
- Wandverfließung im Bad im Spritzwasserbereich der Dusche und der Badewanne
- Exklusive Armaturen für Wanne und Dusche
- Fußbodenheizung gespeist über eine Wärmepumpe
- Küchenanschlüsse vorbereitet zur individuellen Küchenausstattung
- Vorbereitung für Solarthermieanlage
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage



- Vorbereitung für Stromspeicheranlage
- Vorbereitung für persönliche PKW Elektro-Ladestation im Carport
- Terrasse mit hellen Feinsteinzeugplatten belegt
- Einfriedung
- Zufahrt und Zugänge sind gepflastert

Individuelle Gestaltungswünsche können im Innenbereich noch berücksichtigt werden.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m  
Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap