

Moderne Architekten-Villa in bester Lage Nähe Lendkanal.



Objektnummer: 5750/135

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,80 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	141,40 m ²
Keller:	54,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



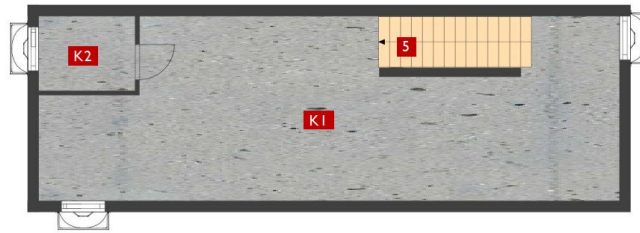
Nikolaus Rebernig

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



FLÄCHENAUFSTELLUNG

5 - Treppe ins Erdgeschoss	ca. 50,4m ²
K1 - Kellerraum 1	ca. 4,0m ²
K2 - Kellerraum 2	ca. 4,0m ²
Kellergeschoss gesamt	ca. 54,4m²



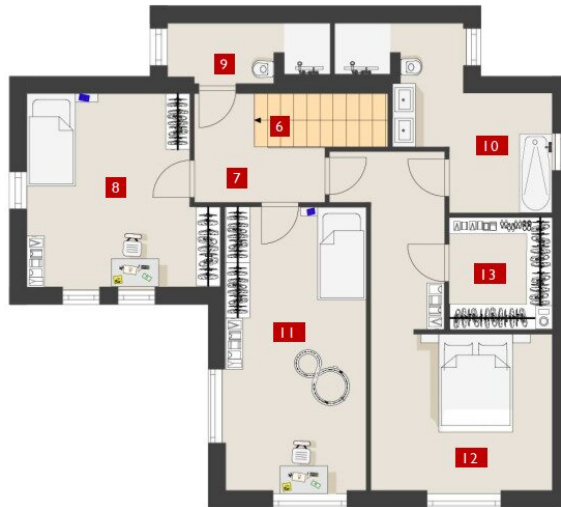
FLÄCHENAUFSTELLUNG

1 - Eingangsbereich	ca. 10,8m ²
2 - WC/Bad	ca. 3,3m ²
3 - Zimmer	ca. 12,2m ²
4 - Küche/Essen/Wohnen	ca. 78,2m ²
5 - Treppe ins Kellergeschoss	
6 - Treppe ins Obergeschoss	ca. 5,0m ²
Erdgeschoss gesamt	ca. 109,5m²
Obergeschoss gesamt	ca. 84,3m²
Gesamt	ca. 193,8m²
A - Terrasse	ca. 30,0m ²
B - Garten	ca. 140,0m ²
C - Carport	ca. 55,0m ²



FLÄCHENAUFSTELLUNG

6 - Treppe ins Obergeschoss	
7 - Flur	ca. 8,2m ²
8 - Zimmer 1	ca. 16,0m ²
9 - Bad 1	ca. 4,6m ²
10 - Bad 2	ca. 11,0m ²
11 - Zimmer 2	ca. 18,6m ²
12 - Zimmer 3	ca. 20,6m ²
13 - Schrankraum	ca. 5,3m ²
Obergeschoss gesamt	ca. 84,3m²





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!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

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