

**K3 - NEU - PROVISIONSFREI !!! - ECKREIHENHAUS
SÜD/WEST - EXKLUSIVES REIHENHAUSPROJEKT**



Objektnummer: 1147213

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,00 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,53
Kaufpreis:	698.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marietta Hauer

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 750 04 910
H +43 664 750 04 910

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Es wird ein belagsfertiges Eckreihenhaus in Massivbauweise mit Doppelcarport errichtet. Das Projekt befindet sich in einer sehr ruhigen Lage im Klagenfurter Bezirk Waidmannsdorf.

Das Reihenhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 155,59 m², optimierte Grundrisse mit 5 Wohnräume, 3 Bäder, einem Doppelcarport mit E-Ladestation Vorbereitung, eigener Südterrasse und eigenen Gartenanteil.

Energieeffizient, mit Erdwärme (Tiefenbohrung) und Fußbodenheizung optional mit Kühlung im kompletten Wohnbereich, mit Fenstern aus 3-fach Isolierverglasung, bietet dieses Objekt eine familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Eine vollelektronische "Smart Home" Steuerung sorgt des Weiteren für zusätzlichen Wohnkomfort. Hier können sämtliche Lichter sowie Rollläden bequem via Smartphone/Tablet auch über Externe bedient werden.

Die Kombination der Massivbauweise mit optimaler Dämmung und der Erdwärmeheizung ergeben mit der optimierten Planung und Ausrichtung sehr niedrige Betriebskosten für Ihr neues Haus.

HIGHLIGHTS:

- Niedrige Betriebskosten durch Wärmepumpe mit Tiefenbohrung und Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Massives Doppelcarport
- Begrünte Dachflächen

- Einfriedung mit Doppelstabzaun
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für E-Anschluss
- Elektrische Rollläden und Raffstores
- Smart Home Steuerung

Lage

Dieses hochwertige Reihenhausprojekt befindet sich in einer erstklassigen Wohngegend im süd/westlichen Klagenfurter Stadtteil Waidmannsdorf, welches sich trotz Innenstadtlage in einer Ruheoase befindet.

In unweiter Entfernung liegt die Innenstadt (1,5 km), das Naherholungsgebiet Europapark wie auch die Sattnitz und der Wörthersee.

Das Objekt bietet aufgrund seiner Lage ein optimales Wohnambiente für Familien.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die öffentliche Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gastronomie- und Freizeitangebot ist aufgrund der zentralen Lage vielfältig.

Die medizinische Nahversorgung ist durch das Landeskrankenhaus, durch mehrere Arztpraxen sowie mehreren Apotheken gedeckt.

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges

Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2024

Der Verkauf erfolgt in belagsfertiger Ausführung provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Ansprechpartner: Mag. Heinz G. Kriessmann - 0043 (0) 676 9354889

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap