

Außergewöhnliche Liegenschaft mit atemberaubender Aussicht



Objektnummer: 5156/11326

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach













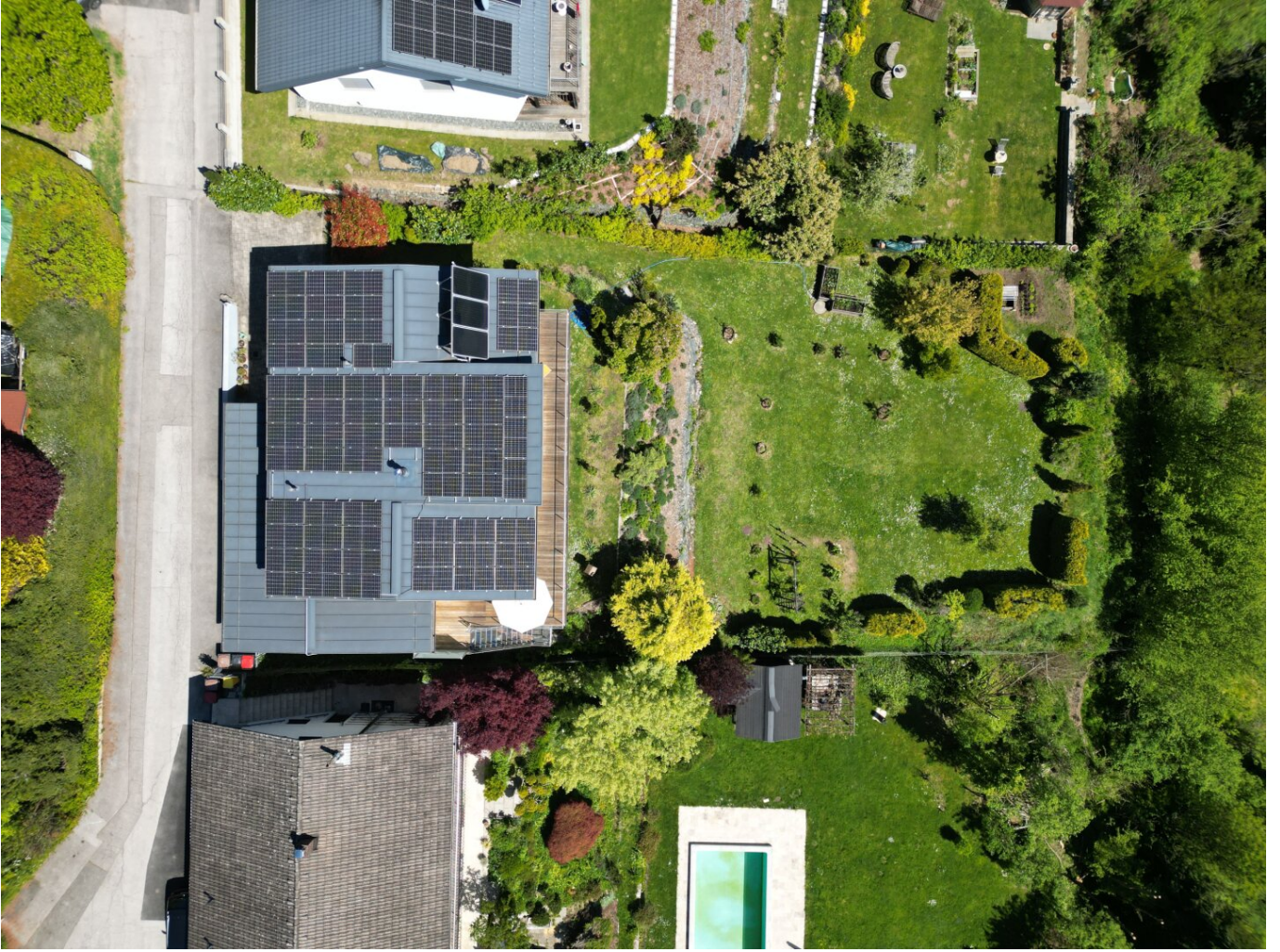












Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Objekt in bester Lage von Emmersdorf wird Sie durch die hohe Qualität, freundliche Nachbarschaft und atemberaubende Aussicht begeistern!

Die ca. 260m² große Wohnfläche mit 6 Zimmern ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima für die gesamte Familie:

Erdgeschoss:

- + großzügiges, helles und offenes Wohn- und Esskonzept auf ca. 41m² schafft ausreichend Platz zum Entfalten mit extravaganter Blickrichtung Süden
- + gemütlicher Essbereich mit genügend Platz für 8-10 Personen – die Öffnung zum OG bietet größtmögliche Tageslichtausbeute
- + Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten sowie ein Kaminofen für angenehme Stimmung in den Wintermonaten
- + zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten mit allen relevanten Elektrogeräten, die Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben wird
- + ca. 5,6m² großer Abstellraum/Speis bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien
- + ca. 11m² Vorraum für Ihre Garderobe
- + ca. 5m² großes Gäste-WC inkl. Dusche und Handtuchtrockner
- + ca. 67m² Balkon-/Terrassenfläche – größtenteils überdacht in südlicher Ausrichtung

Obergeschoss:

- + über freistehende, moderne Holztreppe gelangt man ins OG
- + traumhafte, helle Galerie bietet Zugang zu allen Räumlichkeiten
- + ca. 20m² großes Schlafzimmer mit eigenem ca. 5,8m² großen Schrankraum inkl. ca. 7m²

großem Balkon

+ ca. 20m² großes Kinderzimmer bietet überdurchschnittlich viel Platz für Ihren Nachwuchs inkl. ca. 7m² großem Balkon

+ ca. 9,8m² großer Büroraum für Ihre ungestörte Arbeitszeit

+ ca. 10,8m² Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, bodentiefer Dusche und Handtuchtrockner

+ WC extra inkl. Bidet

Untergeschoss:

+ heller Vorraum auf ca. 22m² mit der Möglichkeit, einen Kamin zu befeuern

+ zwei ca. 19,4m² große Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen – eines davon mit einem ca. 6m² Badezimmer

+ ca. 10m² Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Einbaumöbel

+ Technikraum auf ca. 13m² mit Top - Geräten

+ viele Ausgänge führen auf die ca. 51m² große Terrasse und dem Gartenbereich

+ Geräteraum auf ca. 12m² für Ihre Gartenutensilien udgl.

Extras:

+ Fußbodenheizung in den Innenräumen – Parkett, Fliesen und Feinsteinzeug in zeitloser Ausführung

+ elektrischer Raffstore in den meisten Räumen zur Verdunkelung – viele bodentiefe Fenster/Flügeltüren teilw. mit Insektenschutzgitter

+ ca. 38m² Doppelgarage mit elektrischem Garagentor & Starkstromanschluss für etwaiges laden Ihres E-Autos inkl. Platz für Ihre Drahtesel oder Motorrad

+ Erdwärmepumpe & Tiefenbohrung, PV-Anlage mit 20 kWp und 7m² Solarpaneele für nahezu autarken Betrieb

+ zentrale Staubsaugeranlage mit ausreichend Anschlüssen in allen Stockwerken

- + ca. 7m³ Regenwasser Zisterne zur Bewässerung des Gartens
- + 2 Hochbeete für Ihren eigenen Salat/Kräuter & vielfältige Obstbäume/-Sträucher im Gartenbereich
- + 1302m² Grundstücksfläche mit traumhaften Garten/Grünfläche in südlicher Ausrichtung mit exklusiver Steinschichtung
- + ca. 10m² überdachter Eingangsbereich an der Zufahrtsseite für trockenen Zugang zum Haus/Garage
- + Zufahrt über ruhige Sackgasse
- + massiver, bergseitiger Stahlbeton im UG, hochwertige und ökologische Holzriegelbauweise im EG & OG mit Bio-Mineralfarbe innen und atmungsaktiven Korkplatten gedämmt
- + Außentreppe vom EG ins UG mit möglicher Trennung der Einheiten

Zum 360° Außenbereich-Rundgang klicken sie hier: <https://vr-easy.com/27153/>

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.000m

Straßenbahn <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap