

## **Sonnige 7-Zimmer Villa mit Garten & Doppel-Garage**



**Objektnummer: 1644**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	232,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	347,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	114,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.657,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstrasse 107





















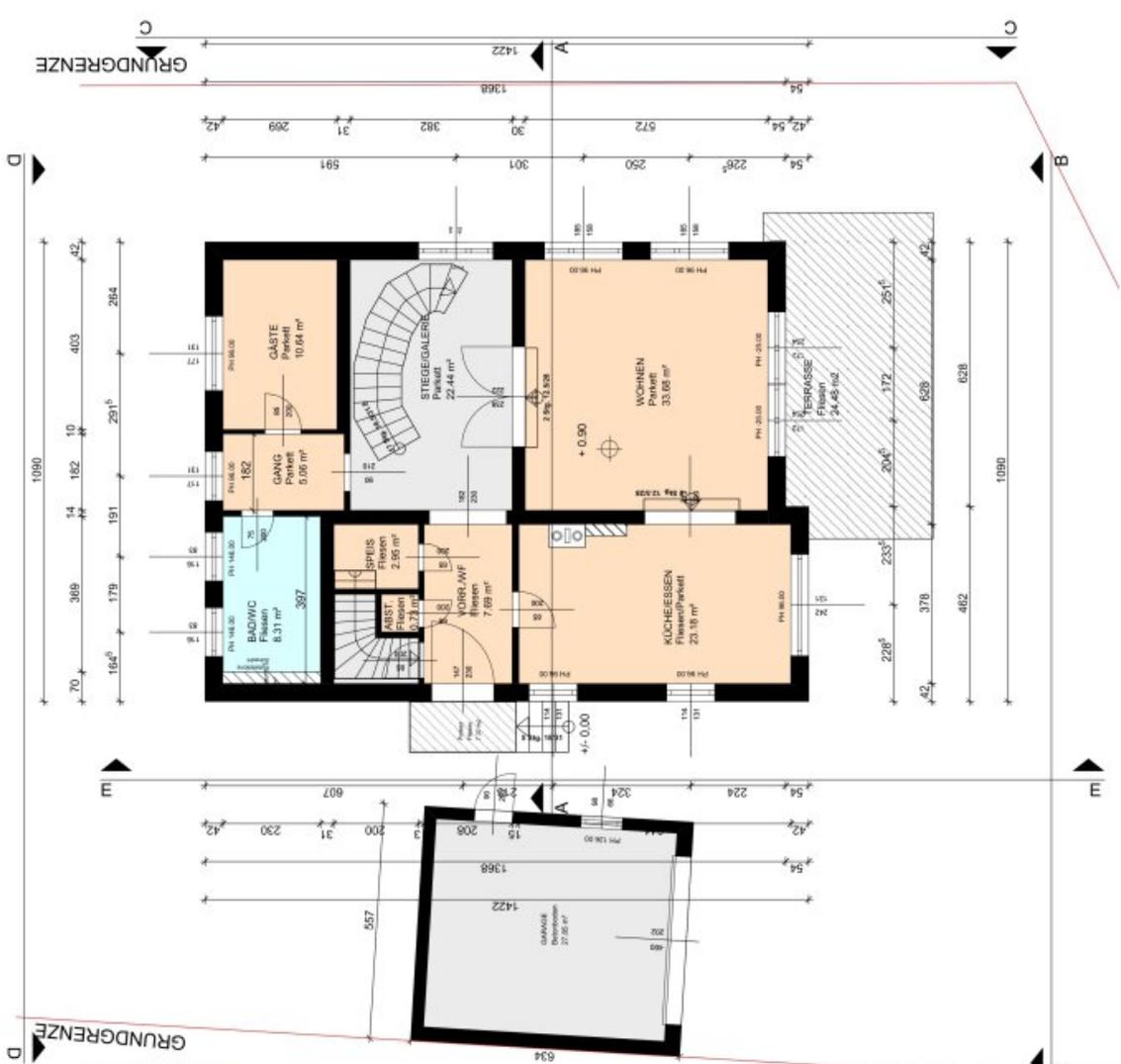


# OBERGESCHOSS



Architekt			
Bauherr			
Projekt	BESTANDSPLAN Wohnhaus mit Garage		
Bauteil	1. Obergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	01.03.2024

# ERDGESCHOSS



Architekt	
Bauherr	
Projekt	BESTANDSPLAN Wohnhaus mit Garage
Bauteil	Erdgeschoss
Maßstab	1 : 100
Zeichnung	Plan-Nr. Datum
	01.03.2024

# KELLERGESSCHOSS



Architekt	
Bauherr	
Projekt	BESTANDSPLAN Wohnhaus mit Garage
Bauteil	1. Kellergeschoss
Maßstab	1 : 100
Zeichnung	Plan-Nr.
	Datum

## Objektbeschreibung

Großzügiges, helles Einfamilienhaus in Klagenfurt / Welzenegg mit 347 m<sup>2</sup> Wohnfläche und freier, unverbauter Sicht nach Osten bis Koralpe/Saualpe.

Das Haus hat ein elektronisches Einfahrtstor (neu) mit einer Doppelgarage, einer neu überdachten Laube und einen Garten mit Baumbestand.

Im Parterre befindet sich ein offener Küchenraum, ein großes Wohn- / Esszimmer mit einer 24 m<sup>2</sup> großen Terrasse, sowie ein Abstellraum, eine Speis, ein Gästezimmer und ein Bad mit WC.

Über eine große Wendeltreppe gelangt man in den 1. Stock mit 5 Zimmer, 1 Bad mit WC und 1 WC, sowie 1 Balkon (15m<sup>2</sup>).

Im Keller gibt es neben Abstellräumen und einem Heizraum, weiters eine Sauna und eine Weinbar.

Generalsanierung 2023/24:

Neue Fenster mit elektrischen Jalousien

Neue Dachrinnen

Neues Rolltor bei Garage

Terrasse neu verflies

Haus wurde komplett neu elektrifiziert

Kellerböden neu verflies

Parkettböden geschliffen und versiegelt

Alle Innentüren neu

Haus außen kpl. mit Vollwärmeschutz verkleidet

Haus innen kpl. neu ausgemalen

Bäder neu

Energieausweis 2024

Mai 2024 : Neuer Zaun sowie neue Asphaltierung zur Garage!

Gesamtfläche Grundstück: 698 m<sup>2</sup>

Doppelgarage: 28 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 347 m<sup>2</sup>:

Keller 115 m<sup>2</sup>

Parterre 115 m<sup>2</sup>

1.OG 117 m<sup>2</sup>

Heizung: Öl

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand, bezugsfertig und sofort verfügbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <1.500m  
Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap