

## **Wohnen über der Nebelgrenze: Traumhaftes Einfamilienhaus am Magdalensberg**



**Objektnummer: 7008/204**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9064 Magdalensberg
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	172,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 281,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Higer**

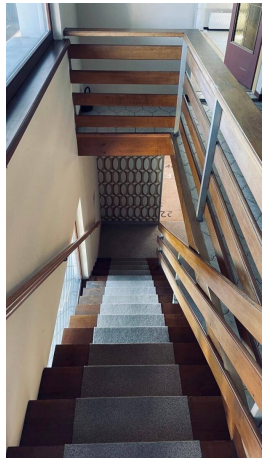
Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt

T +43 6641067511





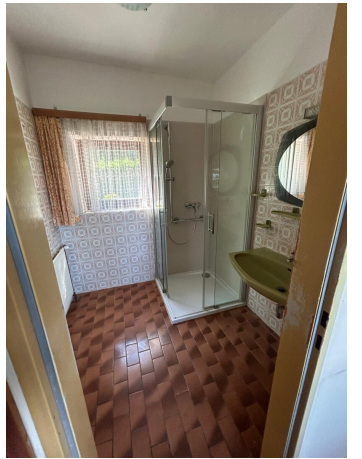




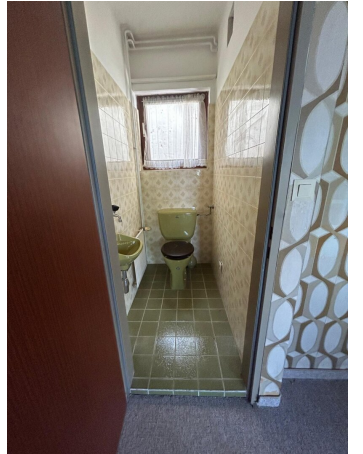


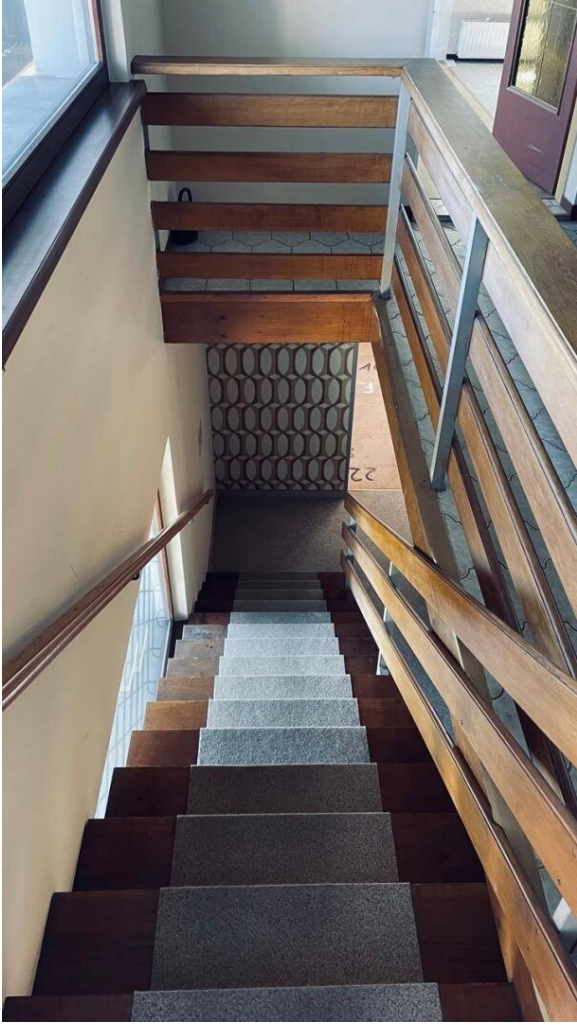




















## Objektbeschreibung

### **++ Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Magdalensberg in Kärnten! ++**

Hier erwartet Sie eine traumhafte Einfamilienhaus-Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 173m<sup>2</sup> (vollausgebauter Kellerbereich) bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie.

Trotz Sanierungsbedarf bietet Ihnen dieses Haus in bester Lage sehr viel Potential. Das Grundstück überzeugt durch seine großzügigen Flächen und die Möglichkeit, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Bereits beim Betreten werden Sie vom hellen Eingangsbereich begeistert sein. Die insgesamt 5 Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Büro- und Arbeitsfläche, hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Außenbereich. Der großzügige Garten lädt zum entspannten Verweilen ein und bietet ausreichend Platz. Genießen Sie den atemberaubenden Bergblick und den Grünblick während Sie auf der Terrasse oder dem Balkon sitzen und die Seele baumeln lassen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagenstellplätze zur Verfügung, welche zusätzlich Abstellmöglichkeit bieten.

Das Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Die 2 Badezimmer (+ separate WC's) verfügen über ein Fenster und sind im KG mit einer Badewanne und im EG mit einer Dusche ausgestattet. Der Swimmingpool im Garten bietet zudem eine willkommene Abkühlung an heißen Sommertagen.

Der Dachboden ist über eine ausziehbare Treppe begehbar und bietet weiteren Stauraum. Die Bauweise des Hauses ist massiv und bietet somit eine solide Basis für Ihre zukünftigen Wohnräume.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie in Magdalensberg verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Kombination aus Komfort, Ruhe und Natur. Hier werden Sie sich garantiert sofort wohlfühlen und können Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden lassen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer zukünftigen Immobilie begleiten zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <6.000m

Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <10.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <6.000m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap