

**Traumhaftes Wohnen in Kärnten: Erstbezug
Doppelhaushälfte mit Garten und Doppelcarport
Belagsfertig!**



Objektnummer: 7137/2681

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	244,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edi Imsirovic

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20













Objektbeschreibung

Willkommen zu Hause!

Diese Doppelhaushälfte verwirklicht Ihren Traum vom perfekten Eigenheim. Aufgrund seiner optimalen Lage zwischen Klagenfurt/Wörthersee, Pörschach und Feldkirchen ist Moosburg ein idealer Ausgangspunkt für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Neben seiner guten Infrastruktur besticht die Gemeinde mit knapp 5.000 Einwohnern vor allem durch den Charme eines Dorfes, das von einer wunderschönen Berg- und Naturlandschaft umgeben ist.

Die Häuser werden belagsfertig angeboten. Eine **schlüsselfertige Variante** kann auf Wunsch ebenfalls angeboten werden und kostet **€ 449.000,-**

Folgende Leistungen sind inkludiert:

- Fundament und Bodenplatte
- Estrich
- Elektroinstallation
- Luftwärmepumpe Fußboden Zentralheizung
- Wasserinstallationen
- Fenster Dreifachverglasung inkl. Rolladen
- Alle Anschlüsse
- Bauansuchen und Baugenehmigung

Die Aufteilung

Erdgeschoss: Carport 36,65m² mit Zugang zum Fahrrad/AR 4,26m², Vorraum/Garderobe

8,93m², Bad/WC 3,97m², WR+Technik 5,27m², Wohnen/Essen 36,09m² mit Ausgang auf die Terrasse 23,22m² und in den Eigengarten (auf Wunsch mit Pool - Genehmigung vorhanden)

Obergeschoss: Vorraum, 4 Schlafzimmer, separates Bad/WC 7,63m²

Vom Windfang gelangen Sie in den Eingangsbereich/Vorraum, der über ein Bad/Gäste-WC und einen Technikraum verfügt. Im EG ist Ihr Mittelpunkt im großzügigen Wohnraum und offener angrenzender Küche. Ein gemütlicher Loungebereich lädt zum Relaxen ein und der kommunikative Essplatz eignet sich ideal zum Pläne schmieden. Große Glastüren führen auf die Terrasse und in den Garten mit Sonne bis abends. Das OG ist dem Rückzug ins Private vorbehalten: vier komfortable Schlafzimmer für Eltern und Kinder, sowie das Familienbad.

Für die PKW steht ein Doppel Carport-Stellplatz zur Verfügung. Preis Inklusive

Das Bauvorhaben ist mit einer Niedrigenergie Holzriegelbauweise zukunftsorientiert konzipiert. Auf dem Dach könnte eine Photovoltaikanlage (Genehmigung vorhanden) zusätzlich beim Energiesparen helfen.

Zusatzinformationen

Außenwände:

EPS-fassade mit einer Gesamtstärke v 427,2 mm

Geschosswischendecke:

354,5 mm

Innenwände:

150,0 mm, verputzt und weiß gestrichen

Innenputz:

Vollverputz mit der Qualitätsstufe Q3

Böden:

Moderne Parkett- und Fliesenböden

Heizung:

Je Haus, Zentrale Luftwärmepumpe

Fenster:

Marken-Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Rollläden oder Jalousien in allen Wohn- und Schlafräumen.

Bei Interesse oder Fragen wenden Sie sich an:

Jennifer Hofer

t: 0664 991 799 83

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap