

## **Gemütliches Familienhaus mit Einliegerwohnung und Ausbaumöglichkeiten in idyllischer Lage**



Luftbild mit eingezeichnetem Grundstück

**Objektnummer: 507**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9064 St. Filippen
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	202,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	404,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	60,60 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

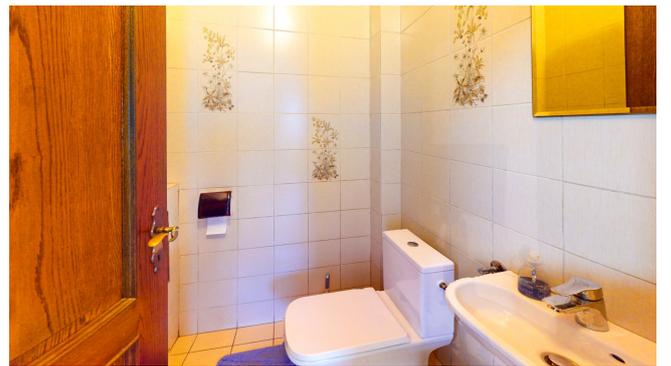
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





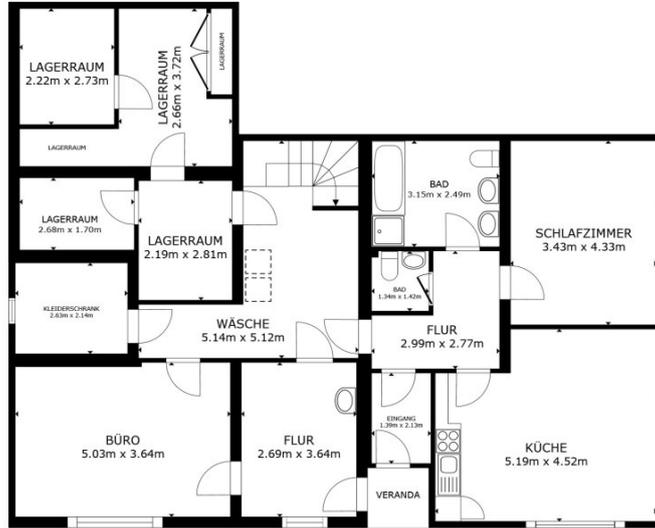








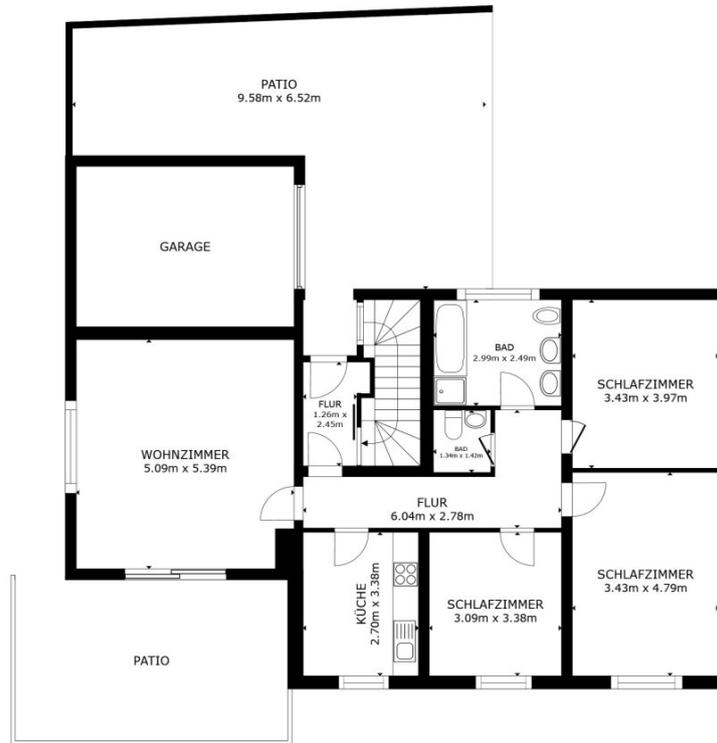




### STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 146.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 117.5 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 141.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m<sup>2</sup> GARAGE 19.2 m<sup>2</sup> PATIO 44.1 m<sup>2</sup> PATIO 24.2 m<sup>2</sup>  
 PATIO 21.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 404.9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

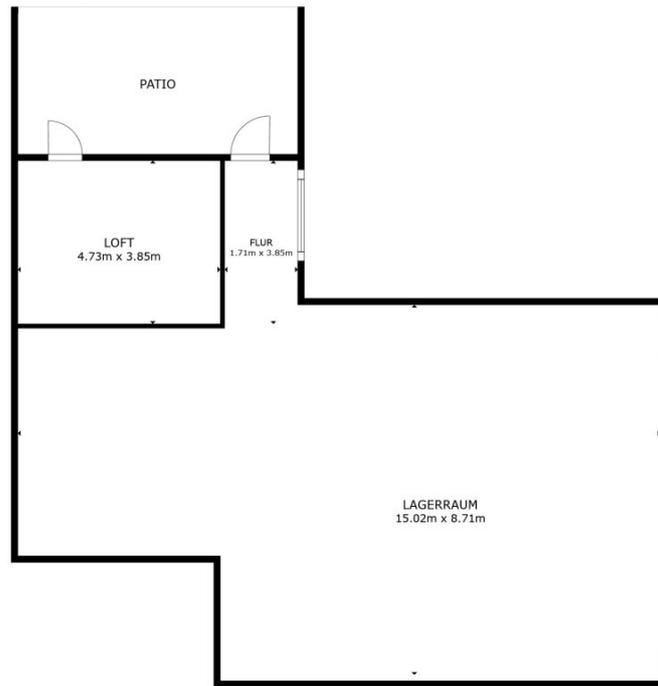




**STOCKWERK 2**

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 146.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 117.5 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 141.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m<sup>2</sup> GARAGE 19.2 m<sup>2</sup> PATIO 44.1 m<sup>2</sup> PATIO 24.2 m<sup>2</sup>  
 PATIO 21.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 404.9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





### STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 146.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 117.5 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 141.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m<sup>2</sup> GARAGE 19.2 m<sup>2</sup> PATIO 44.1 m<sup>2</sup> PATIO 24.2 m<sup>2</sup>  
 PATIO 21.7 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 404.9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





HW = 174350.4, RW = 88784.8

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Haus mit **368 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf drei Etagen in der ruhigen Ortschaft **St. Filippin** in der Gemeinde **Brückl**. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

### Highlights der Immobilie:

- **Kellergeschoss:** Kleine **1-Zimmer-Wohnung** – ideal für Gäste oder als Einliegerwohnung – und ein **Büro**, perfekt für Homeoffice.
- **Erdgeschoss:** Helle **3-Zimmer-Wohnung** mit großzügigem Wohnbereich und funktionaler Küche.
- **Dachgeschoss:** Vollständig **ausbaufähig** – gestalten Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen.

### Ausstattung:

- **Wohnzimmer** mit großen Fenstern und Holzdecken für eine warme Atmosphäre.
- **Zwei Küchen:** Eine modern mit weißen Schränken, die andere mit Holzmöbeln und viel Arbeitsfläche.
- **Moderne Badezimmer** mit eleganten Fliesenakzenten.
- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort.
- **Gepflegter Garten** – ideal für Entspannung und gesellige Abende.
- **Glasfaser-Internet:** Modernste Technologie für schnelles Internet und beste Vernetzung.

## Extras:

- **Dreifachverglaste Fenster** für gute Isolierung.
- **Ölzentralheizung**, unterstützt durch eine **thermische Solaranlage**.
- **Dach 2020** neu gedeckt mit hochwertigen Ziegeln und **Kupferdachrinnen**.

**Lage:** Das Haus liegt am Fuße des **Christofbergs**, umgeben von Natur und mit guter Anbindung über die **Görtschitztal Straße (B92)** nach **Klagenfurt** (ca. 17 km). **St. Filippen** bietet Ruhe und ein aktives Dorfleben mit diversen Veranstaltungen.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Raum und Komfort schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

### Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <7.000m

Post <3.500m  
Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <8.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap