

Gemütliches Familienhaus mit Einliegerwohnung und Ausbaumöglichkeiten in idyllischer Lage



Luftbild mit eingezeichnetem Grundstück

Objektnummer: 507

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

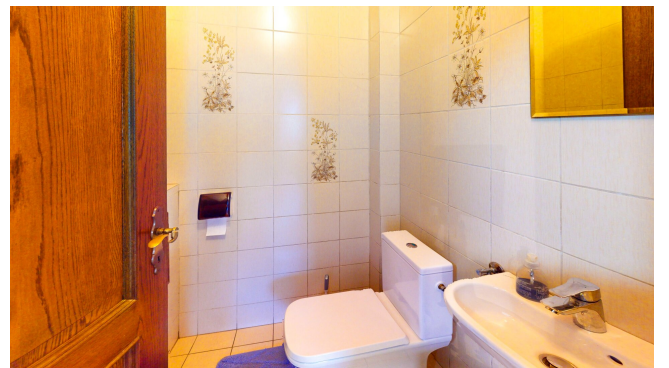
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





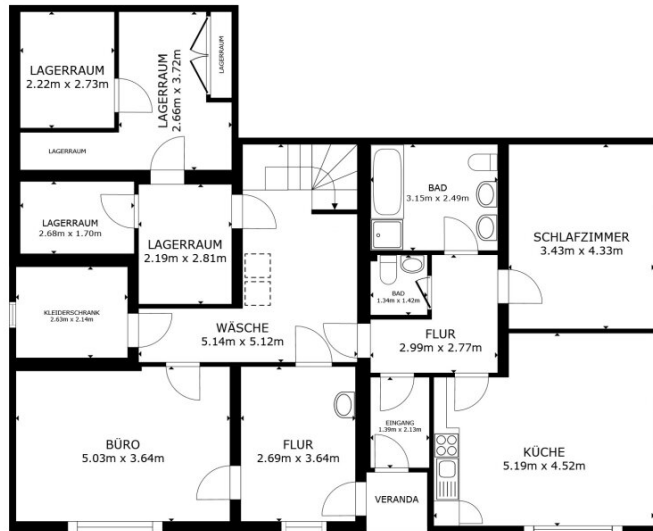








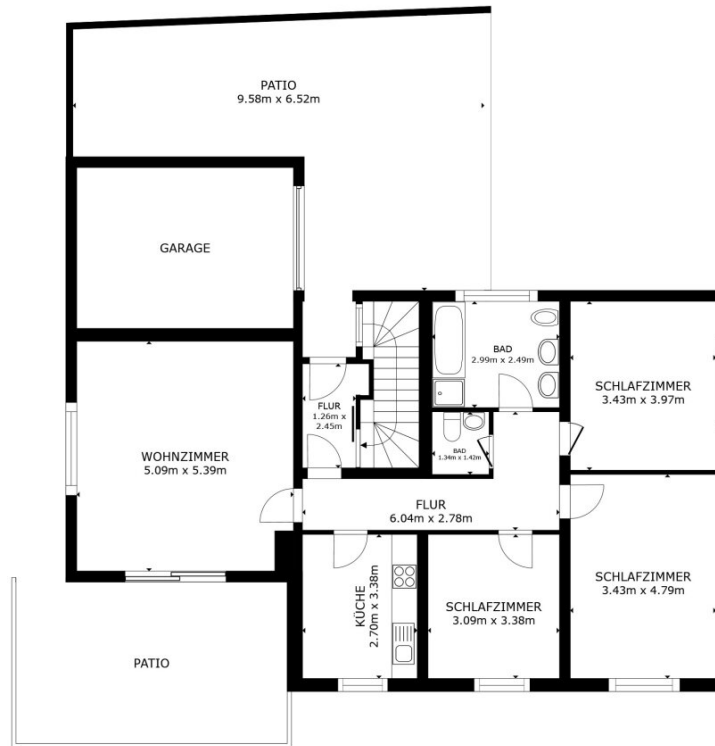




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 146.1 m² STOCKWERK 2 117.5 m² STOCKWERK 3 141.3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m² GARAGE 19.2 m² PATIO 44.1 m² PATIO 24.2 m²
 PATIO 21.7 m²
 INSGESAMT : 404.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

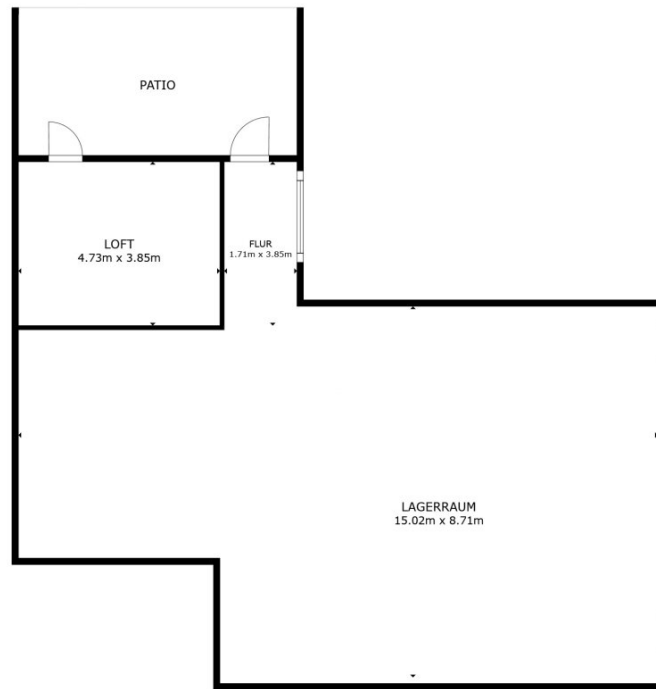




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 146.1 m² STOCKWERK 2 117.5 m² STOCKWERK 3 141.3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m² GARAGE 19.2 m² PATIO 44.1 m² PATIO 24.2 m²
 PATIO 21.7 m²
 INSGESAMT : 404.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 146.1 m² STOCKWERK 2 117.5 m² STOCKWERK 3 141.3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 1.8 m² GARAGE 19.2 m² PATIO 44.1 m² PATIO 24.2 m²
 PATIO 21.7 m²
 INSGESAMT : 404.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





HW = 174350.4, RW = 88784.8

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Haus mit **368 m² Wohnfläche** auf drei Etagen in der ruhigen Ortschaft **St. Filippen** 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. Filippin** 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