

## Traumhaftes Einfamilienhaus!



**Objektnummer: 836**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Heizkosten:</b>	173,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	57,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160











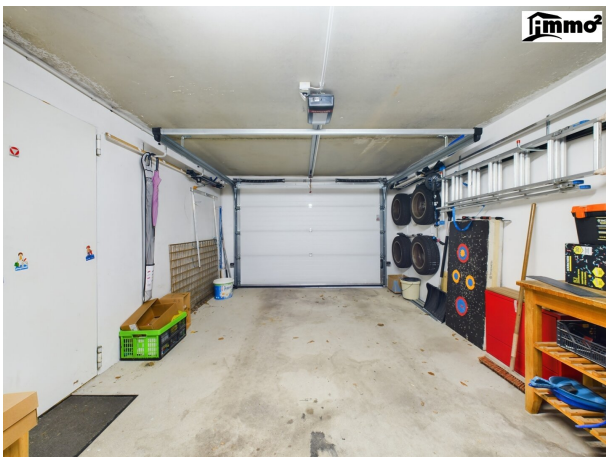


















Stock 0



Stock 1

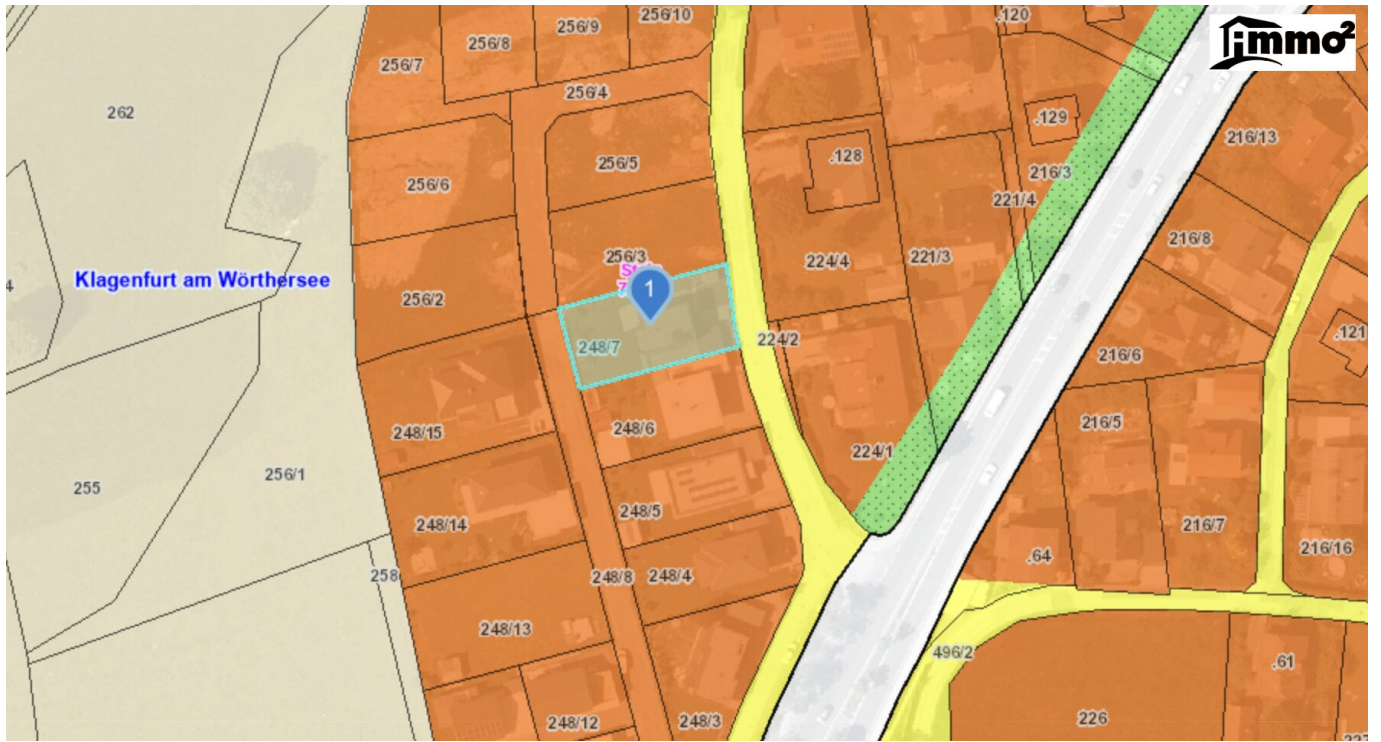


Klagenfurt am Wörthersee

Stein  
72181

1









Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

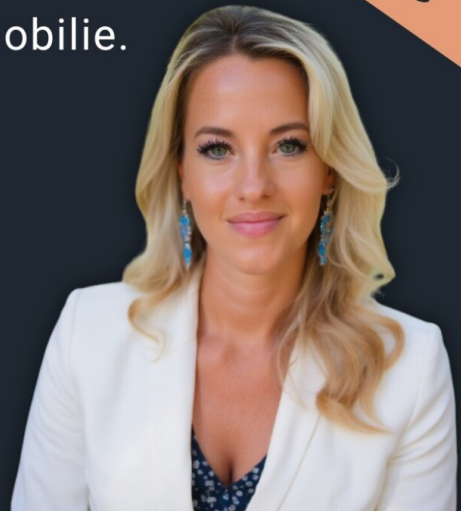
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Klagenfurt-Viktring

Dieses 2014 errichtete Einfamilienhaus kombiniert modernes Wohnen im begehrten Stadtteil Klagenfurt-Viktring. Nur etwa 8 Autominuten trennen Sie von der malerischen Altstadt Klagenfurts, während Sie dennoch die Ruhe und Natur der Umgebung genießen. Auf einem Grundstück von 633 m<sup>2</sup> bietet dieses Ziegelmassivhaus mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: viel Raum zur Entfaltung, moderne Technik und zahlreiche Wohlfühl-Extras. Der ideale Rückzugsort für Sie und Ihre Familie!

## HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Tolle Wohngegend in Klagenfurt-Viktring
- **Grundstück:** 633 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2014
- **Zimmer:** 5 (inkl. 4 Schlafzimmer)
- **Energieeffizienz:** Ziegelmassivbau, Luft-Wasserwärmepumpe, Kamin
- **Besonderheiten:** Garage, Doppelcarport, große Garten- und Terrassenflächen, Gartenhaus

## Moderner Wohnkomfort auf zwei Ebenen

### Erdgeschoss

Einladend und offen gestaltet sich der Eingangsbereich, der viel Platz für Garderobe und

persönliche Begrüßung bietet. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet dank seiner modernen Raumgestaltung eine ideale Kulisse für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit der Familie. Die Küche, die sich an den Essbereich anschließt, ist funktional und stilvoll gestaltet und erlaubt Ihnen den direkten Zugang zur Terrasse und dem großen Garten. Perfekt für genussvolle Grillabende oder ein sonniges Frühstück im Freien!

Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss kann flexibel als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein modernes Badezimmer sowie ein separater Technikraum runden diese Ebene ab.

## **Obergeschoss**

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die durch große Fensterfronten viel Tageslicht und Ausblick bieten. Diese Zimmer eignen sich sowohl als Kinder-, Gäste- oder Hobbyräume an. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne sorgt für maximalen Komfort und Wellness-Feeling.

## **Hochwertige Ausstattung und durchdachte Technik**

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise:

- **Ziegelmassivbauweise:** Robuste Bauweise für ein angenehmes Raumklima und geringe Betriebskosten
- **Luft-Wasserpumpe:** Umweltfreundliches Heizsystem für eine effiziente und kostengünstige Beheizung
- **Möglichkeit eines Kaminanschlusses:** Für gemütliche Abende und zusätzliche Wärmequelle im Winter
- **Bodenheizung:** Fußbodenheizung im gesamten Haus für maximalen Komfort
- **3-fach Isolierverglasung:** Hervorragender Schall- und Wärmeschutz

## **Ein Außenbereich zum Entspannen und Genießen**

Der Außenbereich ist ideal für alle, die das Leben im Freien lieben. Die große Terrasse und der gepflegte Garten laden zu entspannten Stunden ein, während das zusätzliche Gartenhaus praktischen Stauraum bietet. Die Garage und das Doppelcarport ermöglicht eine bequeme und geschützte Unterbringung Ihrer Fahrzeuge und auch eine Ladestation für Elektrofahrzeugen kann hier angebracht werden.

## **Zusammenfassung**

Dieses Einfamilienhaus in Klagenfurt-Viktring vereint modernes Wohnen mit hochwertigen Ausstattungen und einer idealen Lage. Die durchdachte Raumgestaltung, die ruhige Lage und die energieeffiziente Bauweise machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für Familien und Paare.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge, die Ihr neues Zuhause bietet!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m



Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap