

**Modernes Wohnen in bester Lage Erstbezug:
4-Zimmer-Einfamilienhaus in Leibsdorf bei Klagenfurt**



Objektnummer: 7137/2704

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Leibsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

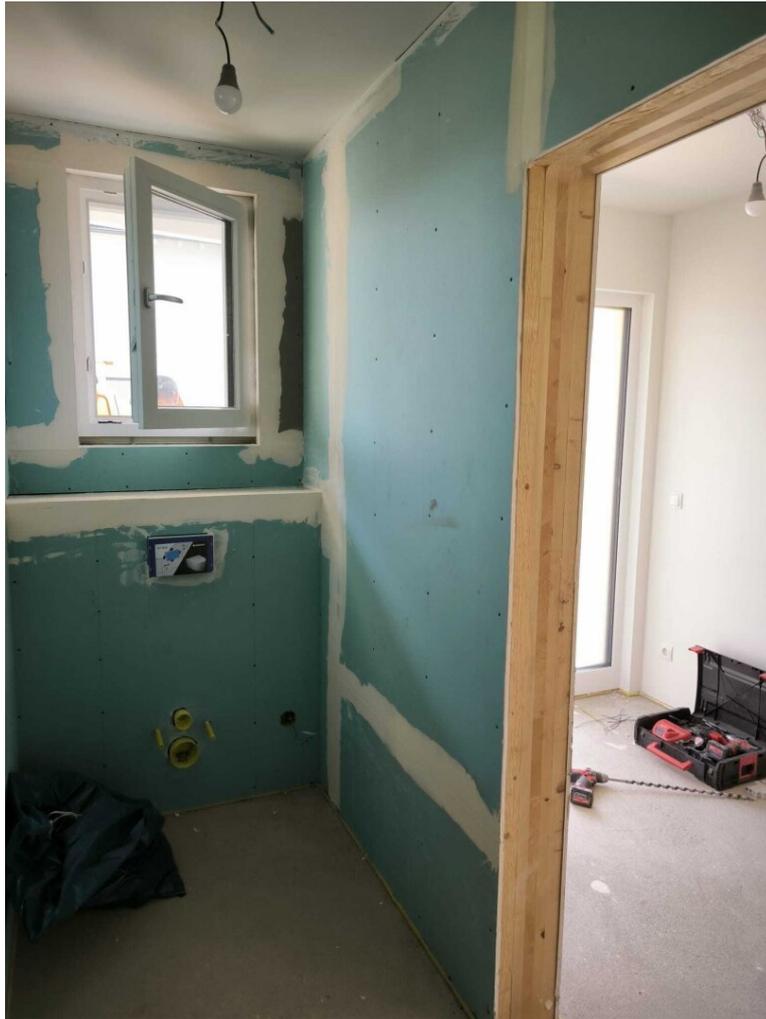
Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



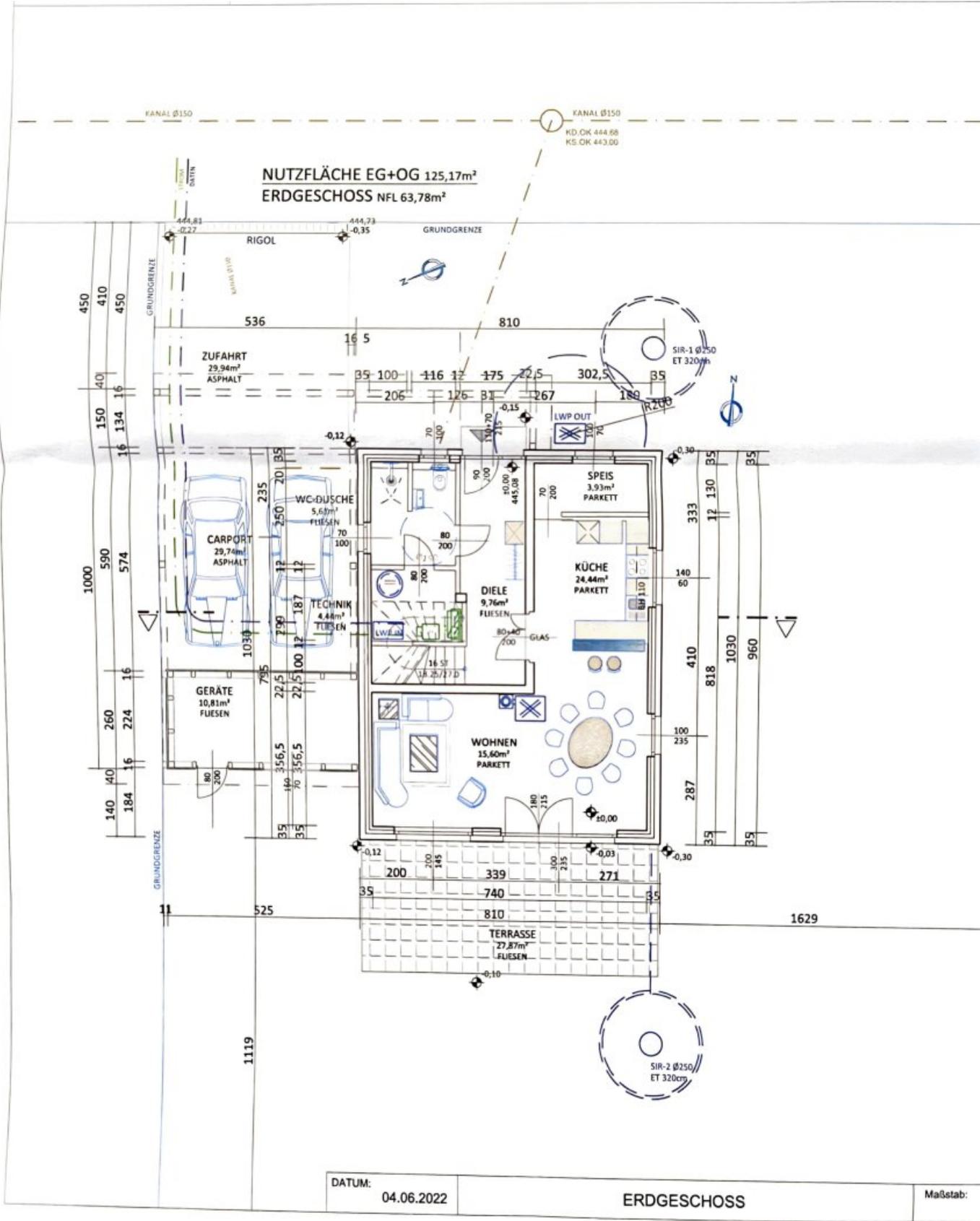


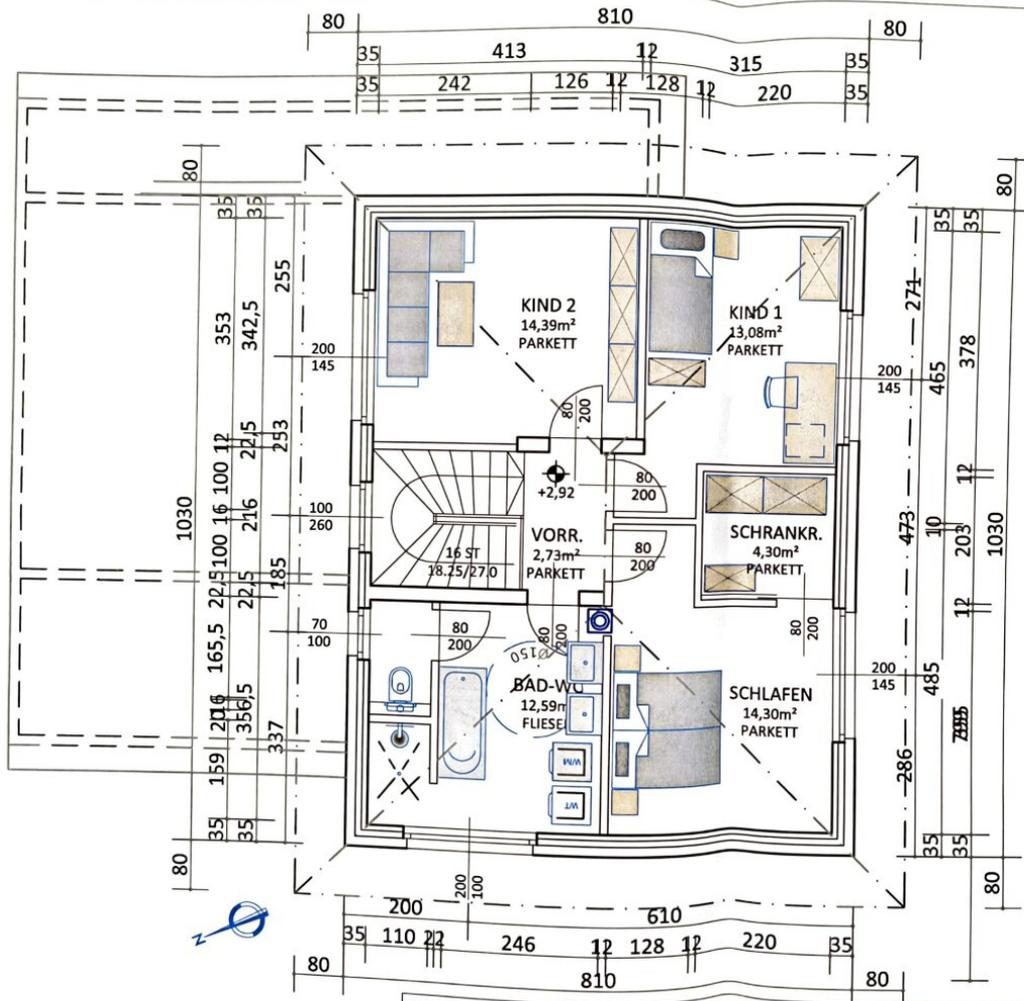












DATUM: 04.06.2022

OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in bester Lage: Erstbezug 4-Zimmer-Einfamilienhaus in Leibsdorf bei Klagenfurt

Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Erleben Sie modernes Wohnambiente in einer ruhigen, naturnahen Umgebung – ideal für Familien. Dieses Neubau-Fertigteilhaus wurde in ökologischer Holzbauweise mit KLH-Platten errichtet, was für gesundheitsbewusstes Wohnen und höchsten Wohnkomfort steht. Die erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Klagenfurt vereint Naturverbundenheit mit urbaner Erreichbarkeit.

Raumaufteilung und Gestaltung

Erdgeschoss und Obergeschoss:

Auf etwa **125 m² Wohnfläche** verteilen sich die Räumlichkeiten auf zwei Ebenen. Die gut durchdachte Raumaufteilung und großzügige Fenster sorgen für helle, freundliche Wohnräume. Derzeit besteht noch die Möglichkeit, bei der Innenausstattung – wie Böden, Fliesen und Innentüren – Ihre individuellen Wünsche einzubringen.

Dachboden:

Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Dachboden, der für Ordnung und Platz in Ihrem neuen Zuhause sorgt.

Garage und Abstellraum:

Zum Haus gehört eine **großzügige Doppelgarage** mit angrenzendem Abstellraum, der auch vom Garten aus zugänglich ist. Hier finden Gartengeräte und vieles mehr einen idealen Platz.

Moderne und nachhaltige Heiztechnik

Das Haus wird umweltfreundlich beheizt mit einer modernen **Luft-Wärmepumpe**, die eine angenehme Wärme über die Fußbodenheizung liefert. Für zusätzliche Gemütlichkeit gibt es außerdem einen Kaminanschluss.

Lagebeschreibung

Idyllisch und gut angebunden:

Leibsdorf ist ein idyllischer Ort nahe Klagenfurt, der durch seine ruhige und ländliche Umgebung besticht. Gleichzeitig sorgt die unmittelbare Nähe zur Autobahn für eine schnelle Erreichbarkeit von Klagenfurt und den umliegenden Regionen.

Freizeit und Erholung:

Der nahegelegene **Klopeiner See** lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Radfahren und Wandern ein. Die Region bietet außerdem zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote, die zu einer hohen Lebensqualität beitragen.

Infrastruktur:

Leibsdorf und die Umgebung bieten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Schulen und Kindergärten bis zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Die Stadt Klagenfurt, nur etwa 10 Kilometer entfernt, ergänzt dies mit einem breiten Angebot an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Objektdaten auf einen Blick

- **Lage:** Leibsdorf bei Klagenfurt, etwa 10 km von Klagenfurt und dem Klopeiner See entfernt
- **Wohnfläche:** ca. 125 m²
- **Grundstücksfläche:** 818 m²
- **Zimmer:** 4
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Bauweise:** Ökologische Holzbauweise mit KLH-Platten
- **Heizung:** Luft-Wärmepumpe - Fußbodenheizung
- **Garagen:** Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum (zugänglich auch vom Garten)

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Herbert Wurzer** gerne zur Verfügung:

???? **Mobil:** 0676 51 67 960

?? **E-Mail:** h.wurzer@era.at

Machen Sie dieses hochwertige Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap