

**K3 - ARBEITEN UND WOHNEN. Großes Wohnhaus mit eleganter und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage. Topp Wohnqualität. Große Parkfläche vorhanden. TOLLER PREIS.**



**Objektnummer: 1253895**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

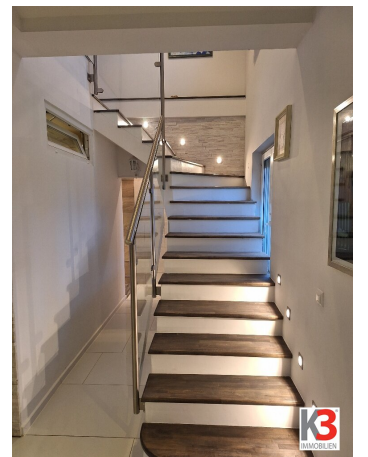
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9130 Poggersdorf
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	128,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,27 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	29,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

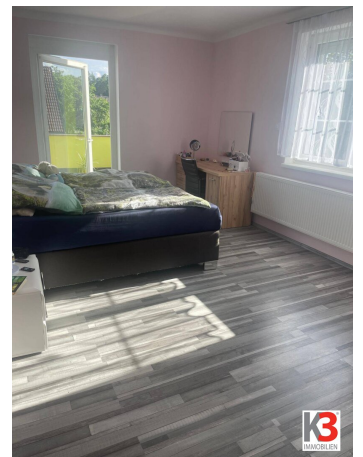
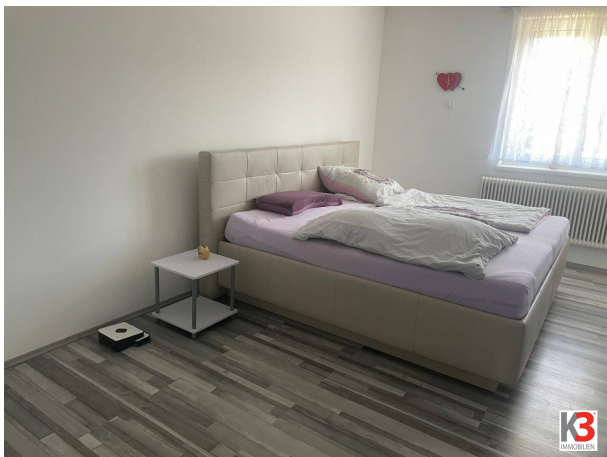
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Ozegovic**











**K3**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## ARBEITEN UND WOHNEN

### ERFÜLLEN SIE SICH IHREN WOHNTRAUM

In Poggersdorf, nur 12 Autominuten von Klagenfurt entfernt, kommt ein sehr schönes und hochwertig ausgestattetes großes Wohnhaus zum Verkauf.

Es kann als Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt über 2 Etagen 254 m<sup>2</sup>.

Es eignet sich auch als Wohn- und Geschäftshaus.

Errichtet wurde das Gebäude 1968. Es wurden laufend Sanierungen durchgeführt und das Haus auf einem hohen Standard modernisiert. Die letzte Sanierung und Adaptierung erfolgte 2021.

Dabei wurden hochwertige Baumaterialien verwendet.

Der Zustand des Hauses ist derzeit als neuwertig einzustufen.

Grundfläche: 1345 m<sup>2</sup>.

## SOFORT EINZIEHEN

Die Wohnfläche von 254 m<sup>2</sup> teilt sich über 2 Etagen derzeit wie folgt auf:

Im Erdgeschoss gelangt man derzeit über einen Vorraum in einen großzügigen Wohn-Essraum, eine neu möblierte offene Küche, an welche ein großes Wohnzimmer anschließt. Es gibt 3 Toiletten und eine Südterrasse von 50 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer, 1 Toilette, 2 Bäder, davon eines mit Dusche. Ferner findet sich hier noch ein großer Südbalkon über der Terrasse des EG.

Im Keller von ca 122 m<sup>2</sup> befindet sich der Heizraum für eine Pellets-Heizung und 5 weitere Räume.



Auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes gibt es Parkflächen zum Abstellen von PKWs.

Auf der West- und Südseite ladet ein Garten zum Entspannen ein.

Nähere Details erfahren Sie aus unserem Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <500m

Arzt <4.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

Post <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap