

Gemütliches Familienhaus mit Einliegerwohnung und Ausbaumöglichkeiten in idyllischer Lage



Objektnummer: 513

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
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	369.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

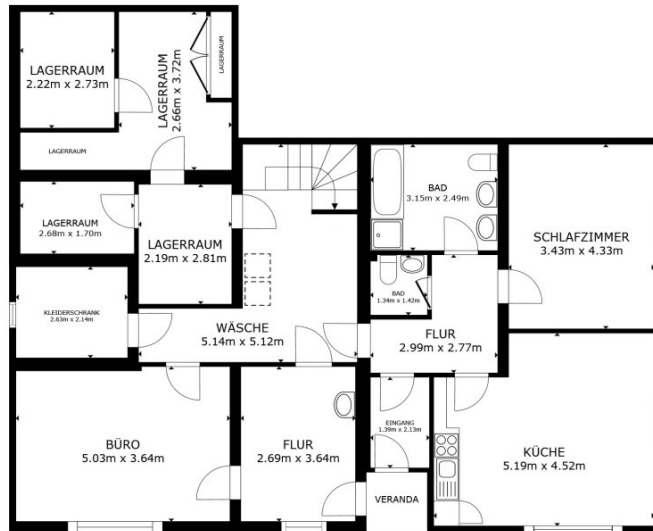
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







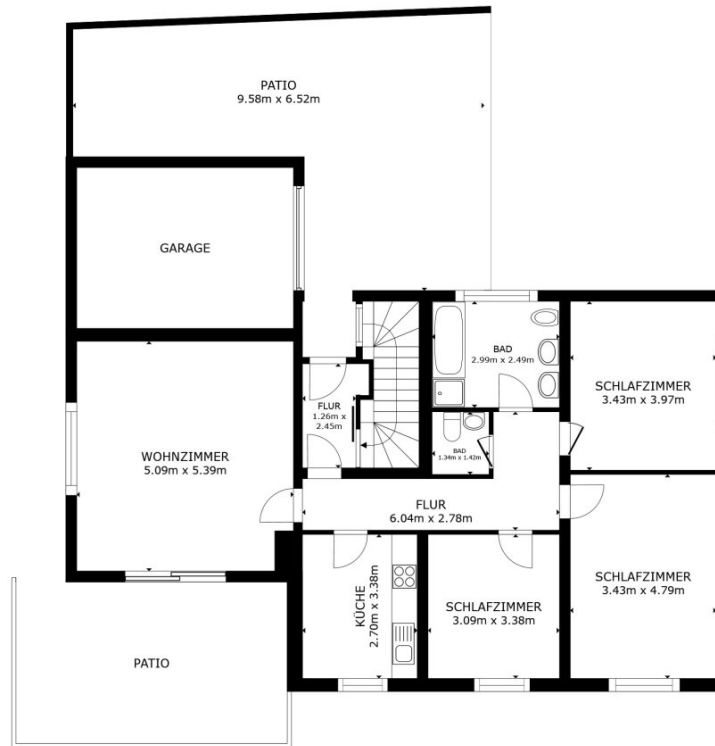




STOCKWERK 1

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

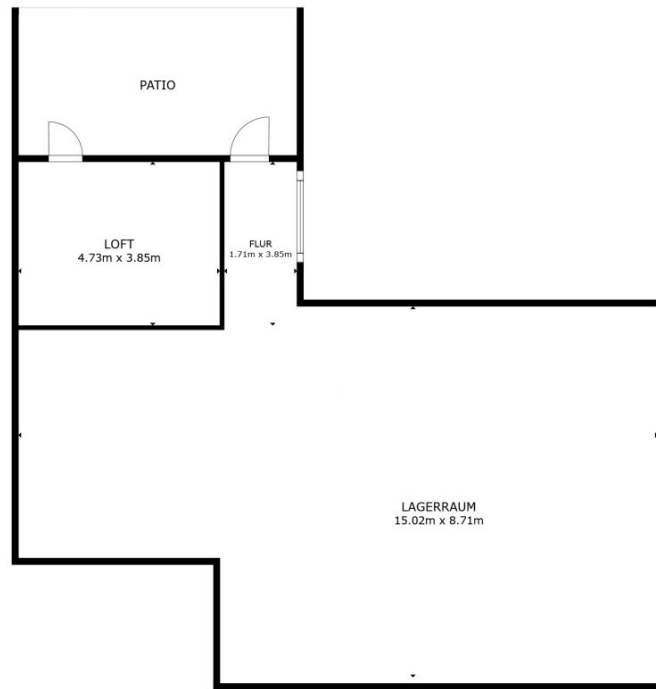




STOCKWERK 2

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. 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!

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