

**"KLAGENFURT am WÖRTHERSEE - Modernes  
Einfamilienhaus mit Pool und atemberaubenden Blick"**



**Objektnummer: 85**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

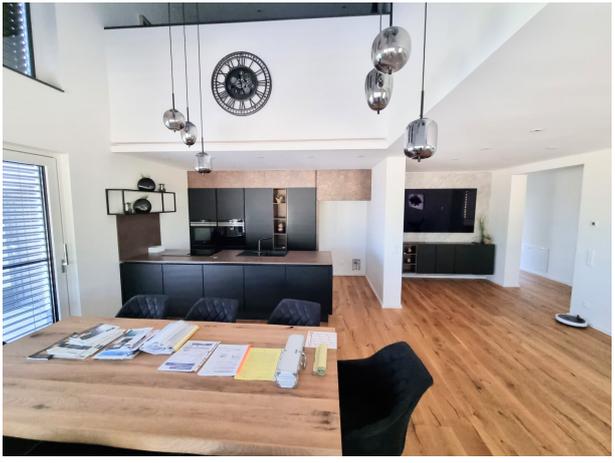
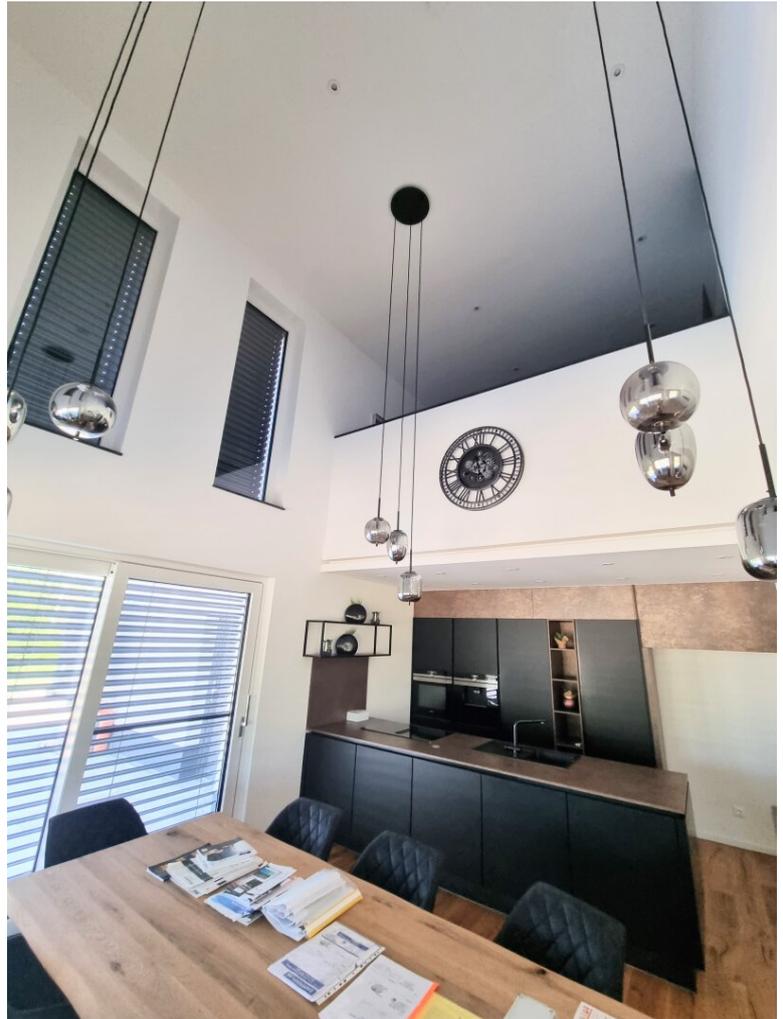
### **Siegfried Seidl**

MIA Real Estate GmbH  
Bachsiedlung 11  
5166 Perwang am Grabensee

T +43 6644120946

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









## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2022 erbaut und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die große und überdachte Terrasse und der liebevoll angelegte Garten mit Pool umrundet diese Wohlfühloase. Ein Carport und ein Gartenhaus stehen ebenso zur Verfügung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- Essbereich mit einer perfekt integrierten Küche. Durch den Essbereich gelangen Sie über Schiebertürelemente mit großen Glasfronten zur überdachten Aussichtsterrasse. Diese bietet ausreichend Platz und ladet zum gemeinsamen Frühstück, gemütlichen Grillabenden mit Freunden oder zum Entspannen ein. Das Erdgeschoss umfasst noch ein Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank, ein Bad mit Dusche und WC sowie einem Technikraum mit Waschmaschinenanschluss.

Über die Treppe ins Obergeschoss erwartet Sie eine stillvolle Galerie mit Weitblick, wo Sie zu dem edlen Master Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer begehbare Dusche und WC gelangen. Neben den modernen Badmöbel von Villeroy& Boch wurden der Dusche mit einer speziellen Epoxidharztechnik künstlerische Nuancen verliehen. Zu dem Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank befindet sich noch ein weiteres Zimmer, dass als Gäste/Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Dank modernster Technik wie Fußbodenheizung und Smart Home System von Bticino, genießt man Wohnkomfort pur. Aufgrund bereits verlegter Lüftungsrohre bis in den Technikraum, haben Sie die Möglichkeit den Komfort mit einer Wohnraumbelüftung zu erweitern. Wer es gerne gemütlich mag, hat die Möglichkeit mit dem vorhandenen Kaminanschluss, kalte Wintertage durch einen dänischen Ofen gemütlicher zu machen.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap