

## Traumhafte Doppelhaushälfte !



**Objektnummer: 853**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

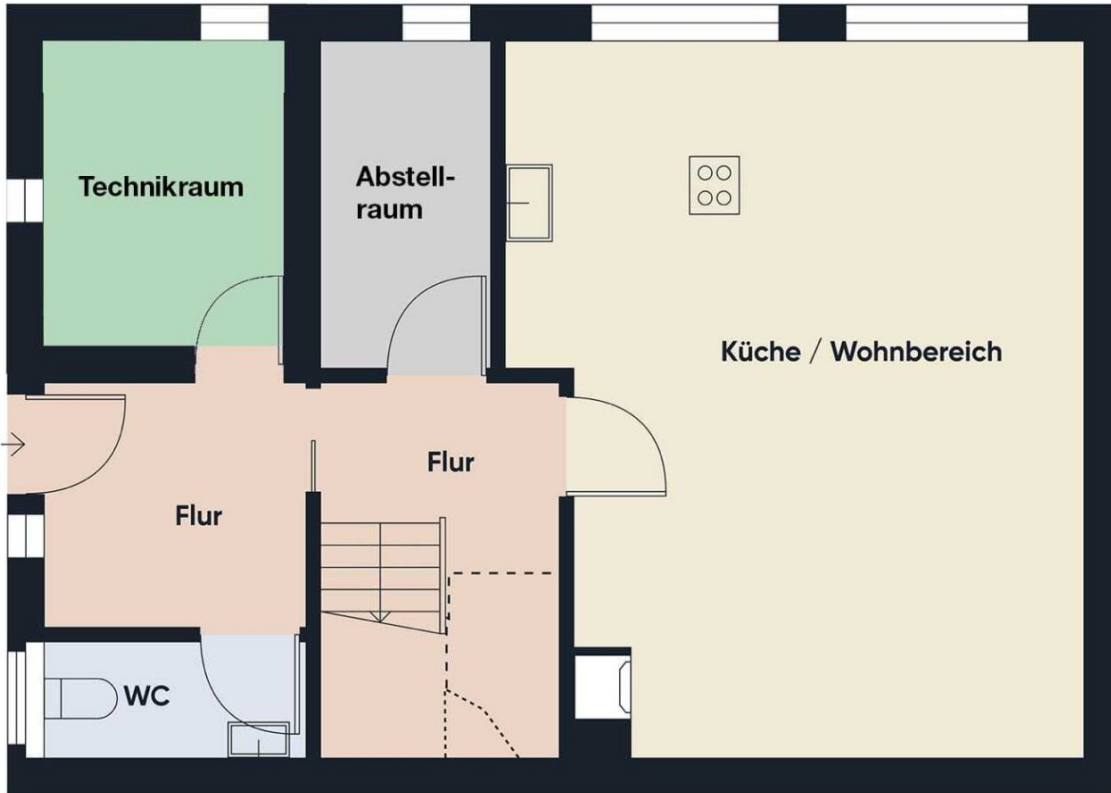




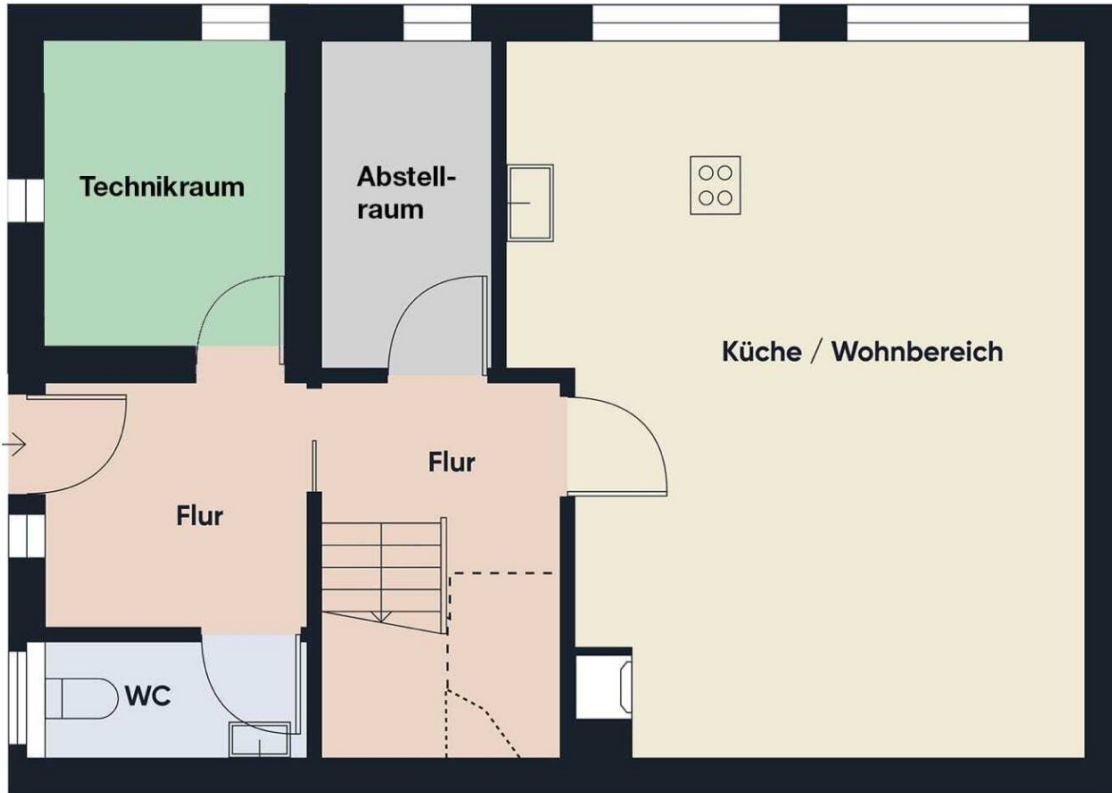


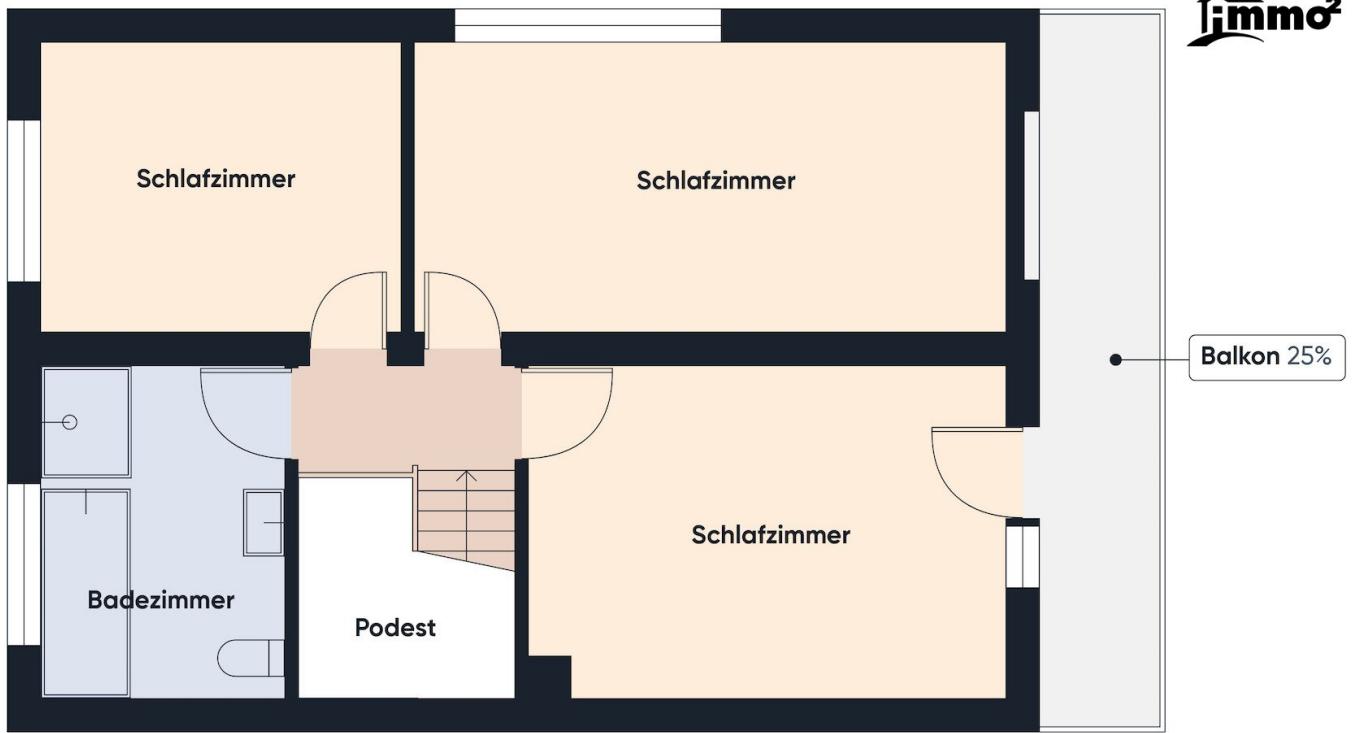












# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

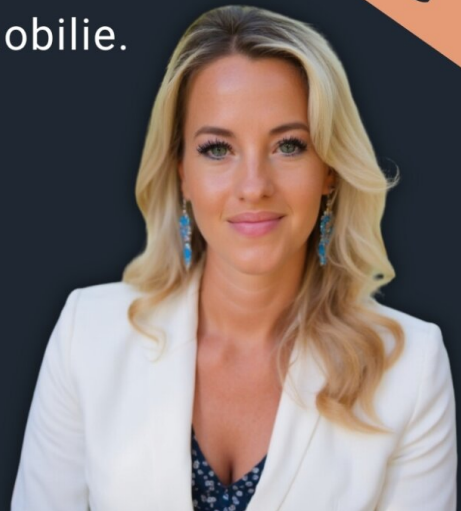
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem modernen, hochwertig ausgestatteten Zuhause in der beliebten Stadt Klagenfurt am Wörthersee. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch durchdachte Raumlösungen, hochwertige Materialien und ein stilvolles Wohnambiente – ideal für alle, die ein komfortables und modernes Heim suchen.

---

### Objekt-Highlights im Überblick

Grundstück: ca. 250 m<sup>2</sup>

- Fläche: perfekte Raumaufteilung auf 4 Zimmer mit entzückendem pflegeleichtem Garten

- EG: Vorraum, Technikraum, Abstellraum, WC, Küche- Wohn- Essbereich / OG: Vorraum, 3 Schlafzimmer, Badezimmer

- Heizung: Moderne Luftwärmepumpe

- Fenster: 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden und integriertem Fliegenschutz

- Extras:

- 2 Carport-Stellplätze

- Terrasse und kleiner, pflegeleichter Garten

- Hoxter-Kaminofen mit Warmluftführung

- Klimaanlage und Lüftungssystem in jedem Zimmer

- Wallbox für E-Auto

- Zentralstaubsauganlage

- Automatische Gartenbewässerung mit Sprinkleranlage

Erdgeschoss: Wohnkomfort auf höchstem Niveau

**Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Hier erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die eine offene und einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Küche ist ideal in den Wohnraum integriert und bietet durch hochwertige Einbauten und ausreichend Stauraum maximalen Komfort. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie eine behagliche Wärme, die besonders an kälteren Tagen für Wohlbefinden sorgt. Der warmluftführende Kamin der Marke Hoxter lädt dazu ein, gemütliche Abende am prasselnden Feuer zu verbringen.**

---

#### **Obergeschoss: Rückzugsorte zum Entspannen**

**Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein geräumiges, stilvolles Badezimmer. Alle Räume sind klimatisiert und mit einem Belüftungssystem ausgestattet, das für angenehme Raumluft sorgt. Die großen Fensterflächen bieten viel Tageslicht und einen wunderbaren Blick auf die umliegende Landschaft. Hochwertige Materialien und sorgfältig geplante Details machen jedes Zimmer zu einem Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt.**

---

#### **Außenbereich: Entspannung und Funktionalität**

**Der Garten ist mit einer automatischen Sprinkleranlage ausgestattet und lässt sich so mühelos pflegen. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein – sei es beim Frühstück im Freien oder beim Grillabend mit Freunden und Familie. Das Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, und die Wallbox sorgt dafür, dass ein Elektrofahrzeug bequem zu Hause geladen werden kann.**

---

#### **Einziehen und Wohlfühlen – das Inventar kann übernommen werden**

**Für alle, die das Haus lieben und sofort einziehen möchten: Das vorhandene Inventar kann auf Wunsch übernommen werden. So brauchen Sie nur noch Ihren Koffer packen und können in Ihr neues Zuhause einziehen!**

---

#### **Ein Zuhause zum Verlieben in Klagenfurt am Wörthersee**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie stolzer Eigentümer dieser Traum-Doppelhaushälfte in einer der schönsten Gegenden Kärntens. Vereinbaren Sie**

**noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern.**

---

**Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorstellen zu dürfen!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <2.000m  
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap