

## Neubau Doppelhaushälfte zu einem fairen Preis



**Objektnummer: 866**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Anna- Katharina Kos**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

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







immò²



immò²

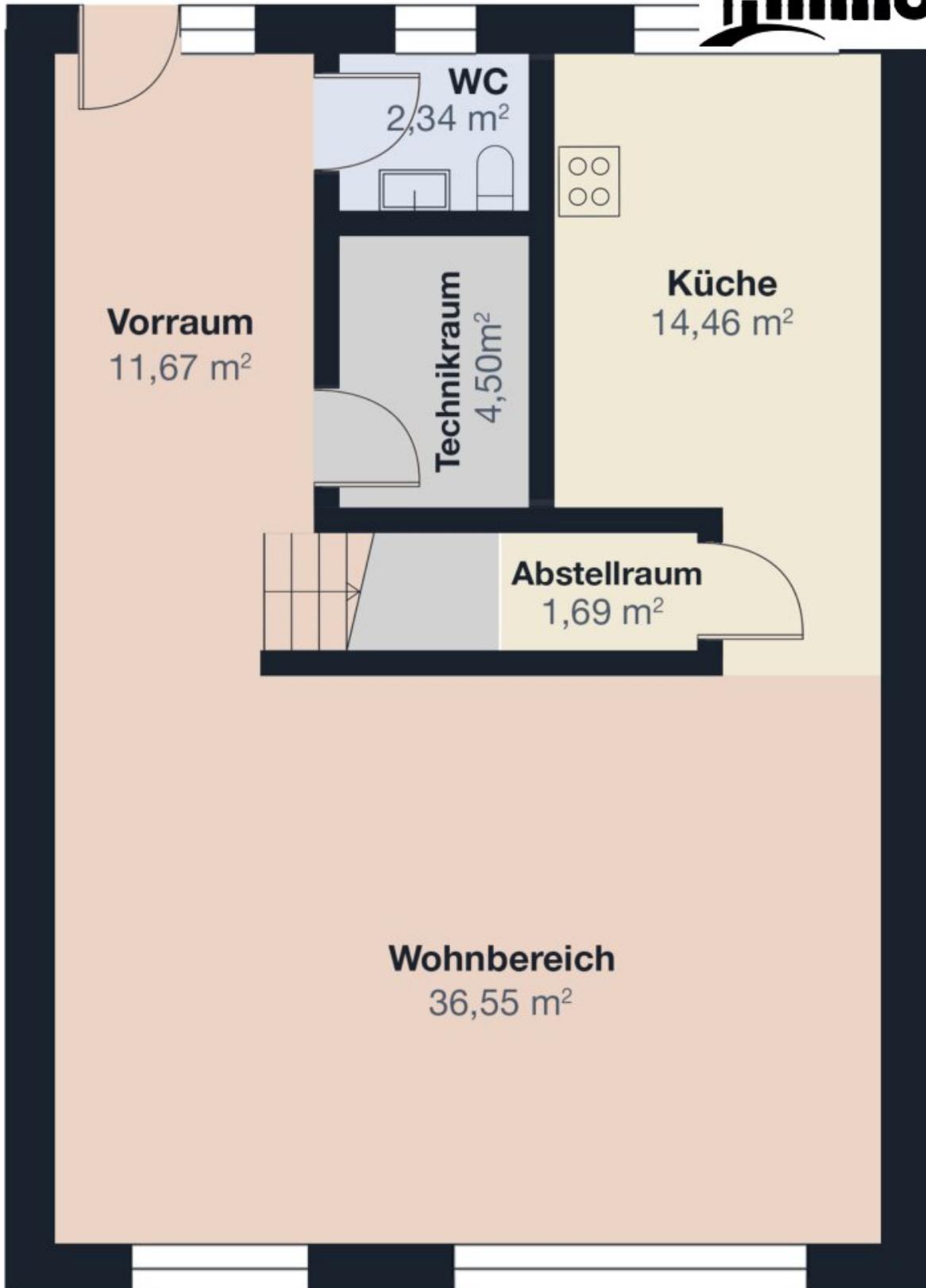


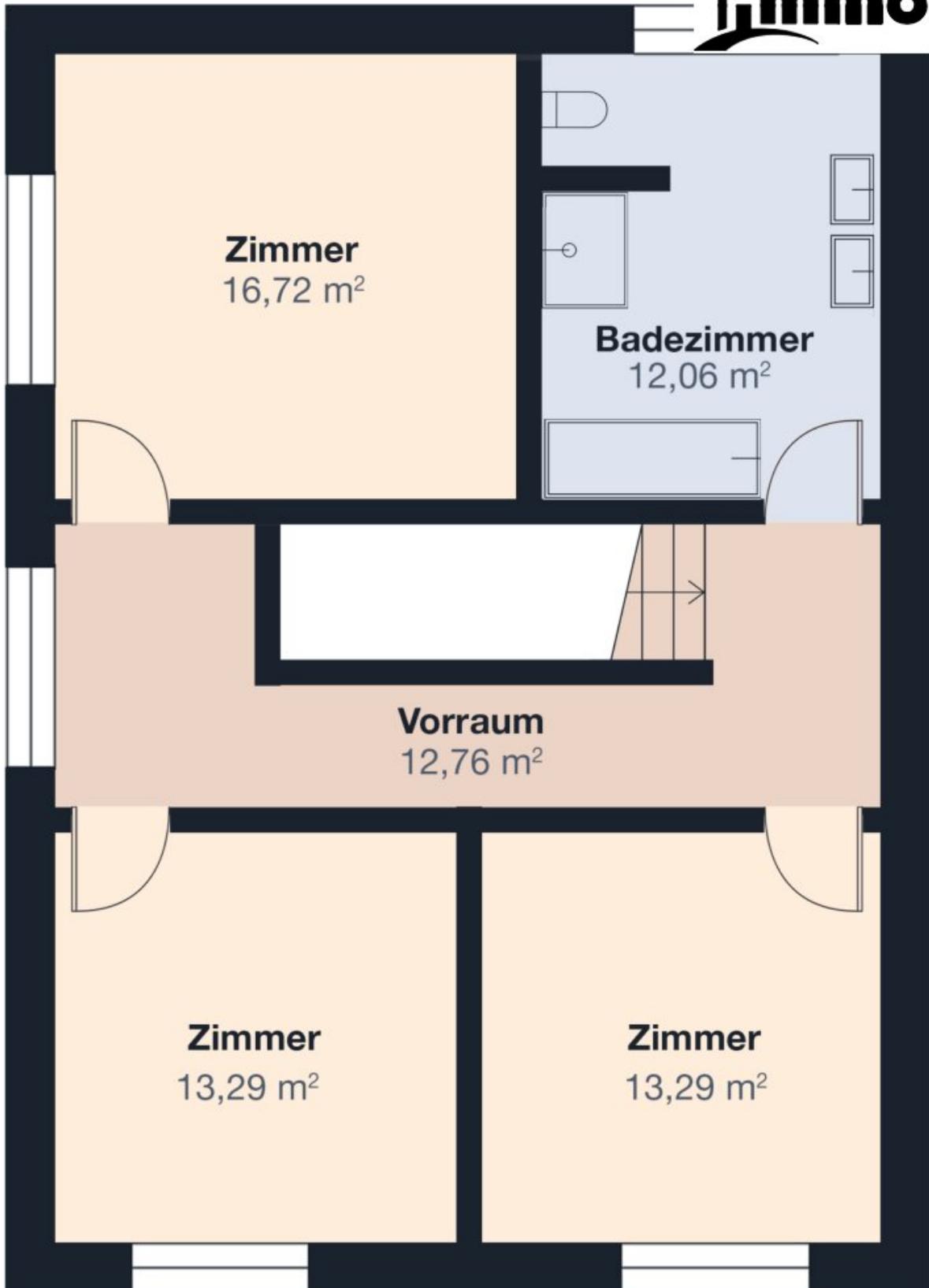
immò²











**Zimmer**  
16,72 m<sup>2</sup>

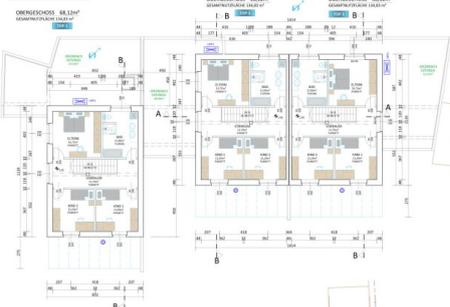
**Badezimmer**  
12,06 m<sup>2</sup>

**Vorraum**  
12,76 m<sup>2</sup>

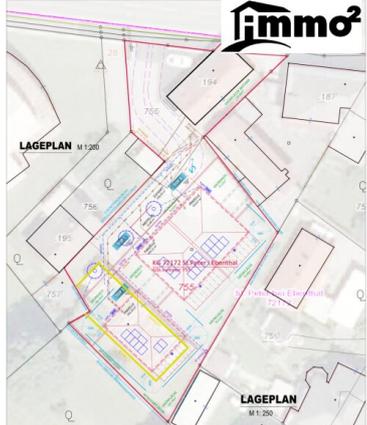
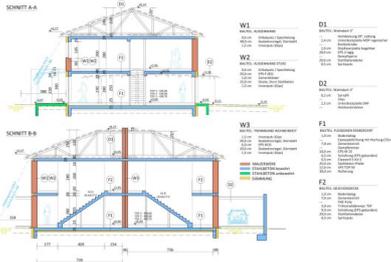
**Zimmer**  
13,29 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
13,29 m<sup>2</sup>

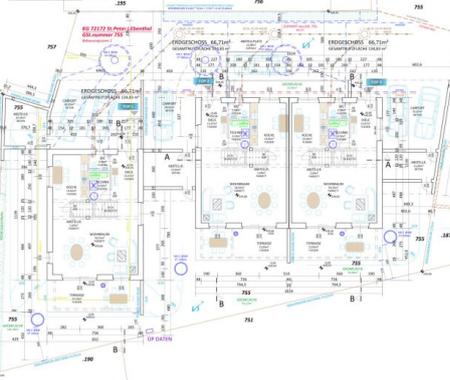
**OBERGESCHOSS** M 1:100



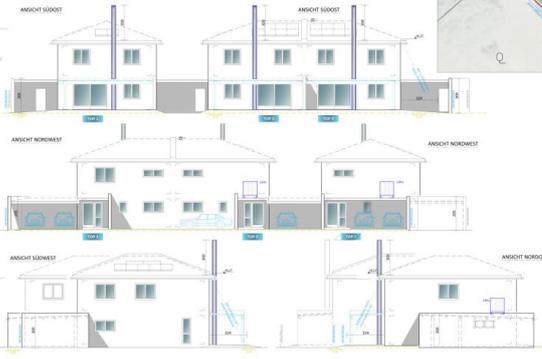
**SCHNITTE** M 1:100



**ERDGESCHOSS** M 1:100



**ANSICHTEN** M 1:100



**EINREICHPLAN**

VERTRÄGNER: Dipl.-Ing. Josef Miklitz ZT  
Bahnhofstraße 24  
9020 Klagenfurt a. W.

PROJEKTANT: Kachurmanov Murad  
Völkermarkterstraße 64  
9020 Klagenfurt a. W.

PROJEKT MITGLIEDER: KS 7272, St. Peter / Ebenethal  
GS 146, 755  
Völkermarkterstr.  
9020 Klagenfurt a. W.

**NEUBAU REIHENHÄUSER  
3 WOHNHEIßTEN**

PROJEKT	LAGER
GRUNDRIß M 1:100	NEU
LAGEPLAN M 1:200	ÄNDERUNG
SCHNITTE M 1:100	BESTAND
ANSICHTEN M 1:100	
HAUPTZEICHNUNG	BRÜCKE

VERTRÄGNER: KS 7272, St. Peter / Ebenethal  
GS 146, 755  
Völkermarkterstr.  
9020 Klagenfurt a. W.

PROJEKTANT: Kachurmanov Murad  
Völkermarkterstraße 64  
9020 Klagenfurt a. W.

PROJEKT MITGLIEDER: KS 7272, St. Peter / Ebenethal  
GS 146, 755  
Völkermarkterstr.  
9020 Klagenfurt a. W.

PROJEKT: 18.03.2022 PROJEKT NR.: 2023-01 BLATT NR.: 1 von 1



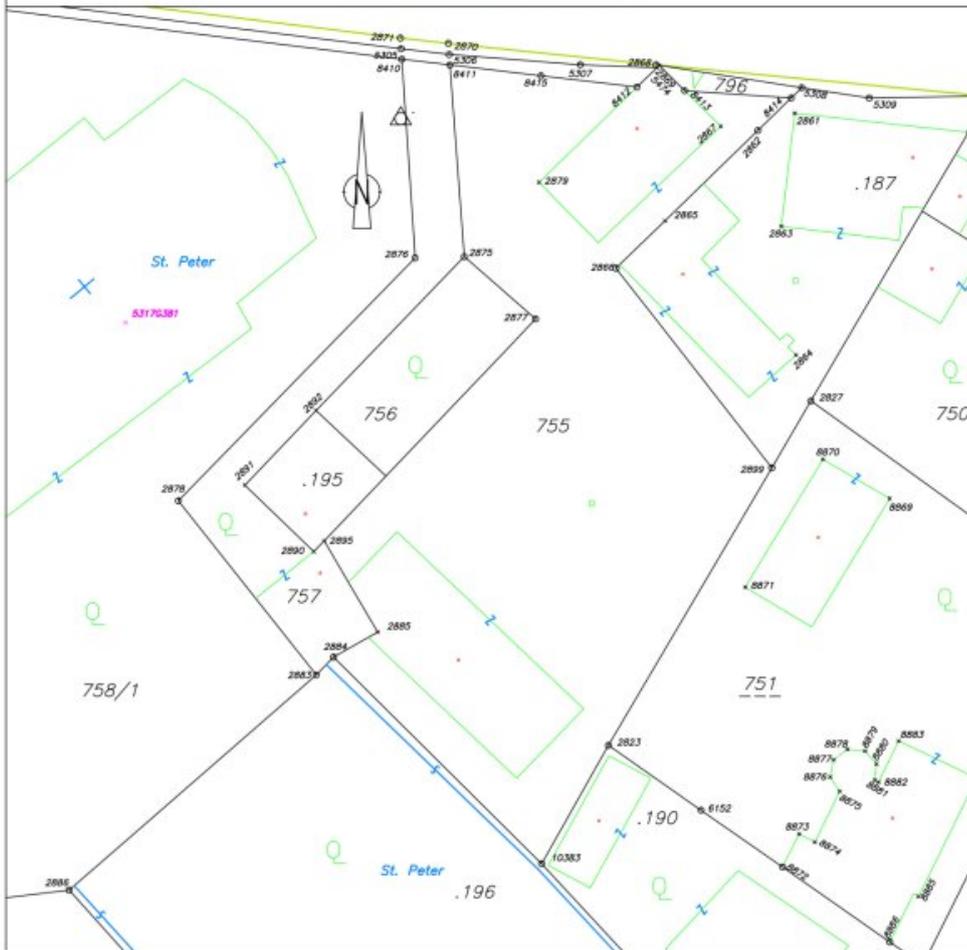


Dipl.-Ing. Albin Laussegger  
 Staatlich befugter und beeideter  
 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen  
 Kappel an der Drau 65 9162 Ferlach  
 +43 650 3918 000 LA@aon.at

KG: 72172 St. Peter bei Ebenthal  
 VA: Klagenfurt  
 GB: Klagenfurt  
 PG: Klagenfurt am Wörthersee

KG:.....Katastralgemeinde VA:.....Vermessungsamt GB:.....Gerichtsbezirk PG:..... Politische Gemeinde / Magistrat GZ:----Geschäftszahl

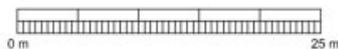
### Zeichnerische Darstellung



BEV-Abfragedatum: 09.03.2023/10:57

GST-NR	EINLAGEZAHL	NAME ANTEIL ADRESSE	FLÄCHENINFO
755	212	Kachrumanov Murad 1/1 1973-10-18 Völkermarkter Straße 84, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	Gesamt: 1314 m <sup>2</sup> BF1 261 m <sup>2</sup> BF2 1053 m <sup>2</sup> Fläche graphisch

M 1:500





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# 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**



## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte, ein Neubau aus dem Jahr 2024, überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Raum für individuelle Wohnwünsche. Der offen gestaltete Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein, während die großen, dreifach verglasten Kunststofffenster für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Privatsphäre und Geborgenheit bieten. Das Tageslichtbad mit einer Kombination aus Badewanne und Dusche sorgt für ein luxuriöses Wellness-Gefühl in den eigenen vier Wänden. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet die praktische Raumaufteilung ab.

Im Erdgeschoss wurden stilvolle Fliesen verlegt, während im Obergeschoss hochwertiger Parkettboden für ein warmes und behagliches Wohnambiente sorgt. Die energieeffiziente Wärmepumpe in Verbindung mit einer modernen Fußbodenheizung unterstreicht den nachhaltigen Charakter des Hauses.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen ein: Eine großzügige Terrasse, deren Überdachung bereits geplant ist, bietet genügend Platz für gesellige Stunden im Freien. Zusätzlich stehen ein Carport mit Platz für zwei Autos sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Obwohl kein Keller vorhanden ist, wird dieser durch die durchdachte Bauweise mehr als kompensiert.

Die Doppelhaushälften sind spiegelverkehrt identisch, wodurch sich vielfältige Nutzungsoptionen bieten. Sie können beide Häuser erwerben, eine Hälfte verkaufen oder vermieten – Flexibilität, die zu Ihren Bedürfnissen passt.

### Highlights auf einen Blick

- Ruhige und zentrale Lage im Bezirk St. Peter, Klagenfurt
- Erstbezug, Baujahr 2024
- Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

- Energieeffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Terrasse mit geplanter Überdachung
- Carport für 2 Autos und Abstellraum
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Doppelhaushälften
- Nur 1,5km vom Stadtzentrum entfernt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <1.000m  
 Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
 Geldautomat <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
 Autobahnanschluss <2.500m  
 Bahnhof <1.000m  
 Flughafen <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap