

Erstbezug: 4-Zimmer-Einfamilienhaus in Leibsdorf bei Klagenfurt



Objektnummer: 7137/2980

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Leibsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

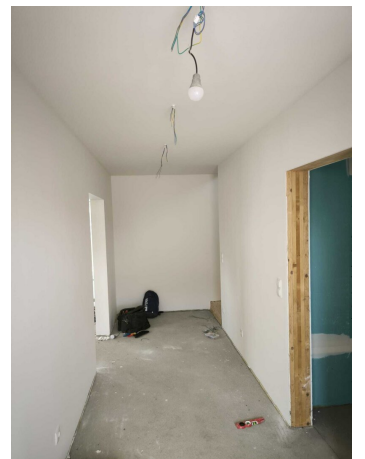
Ihr Ansprechpartner

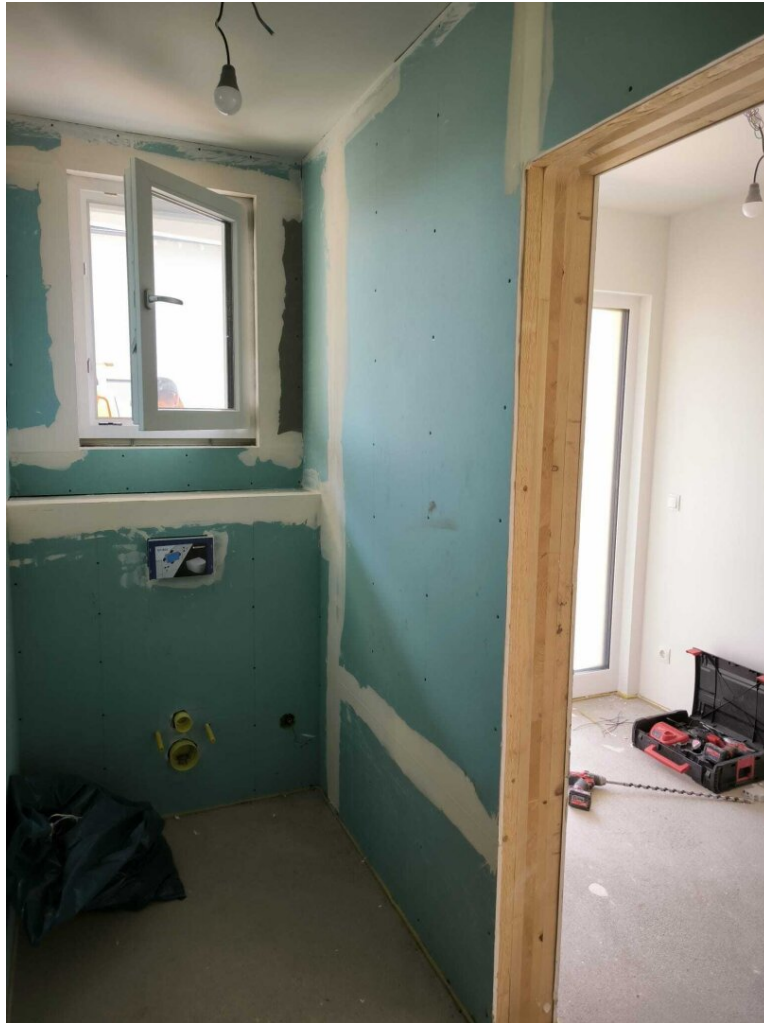
Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

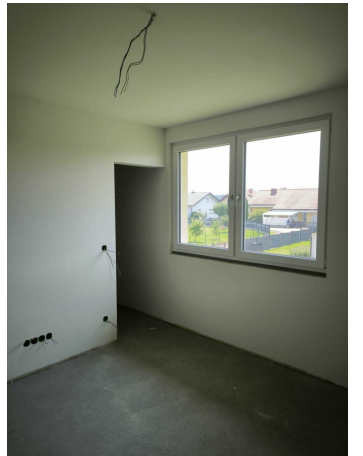
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



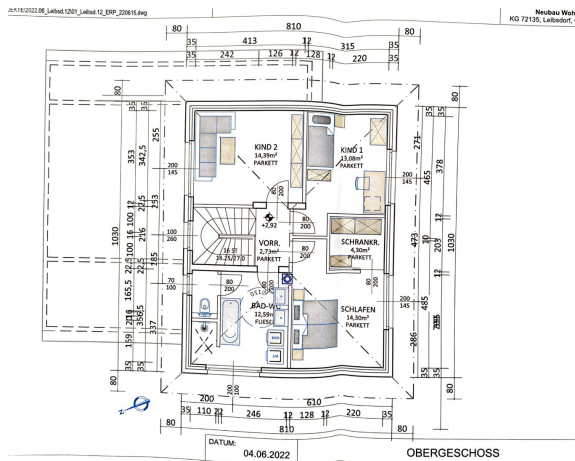
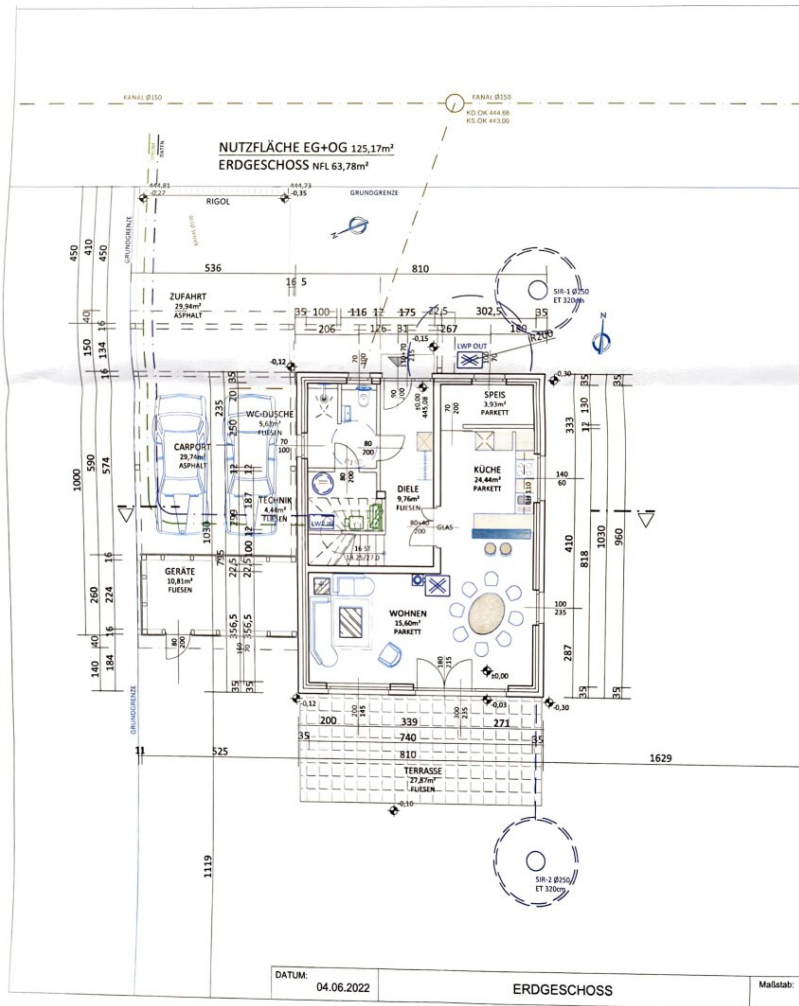


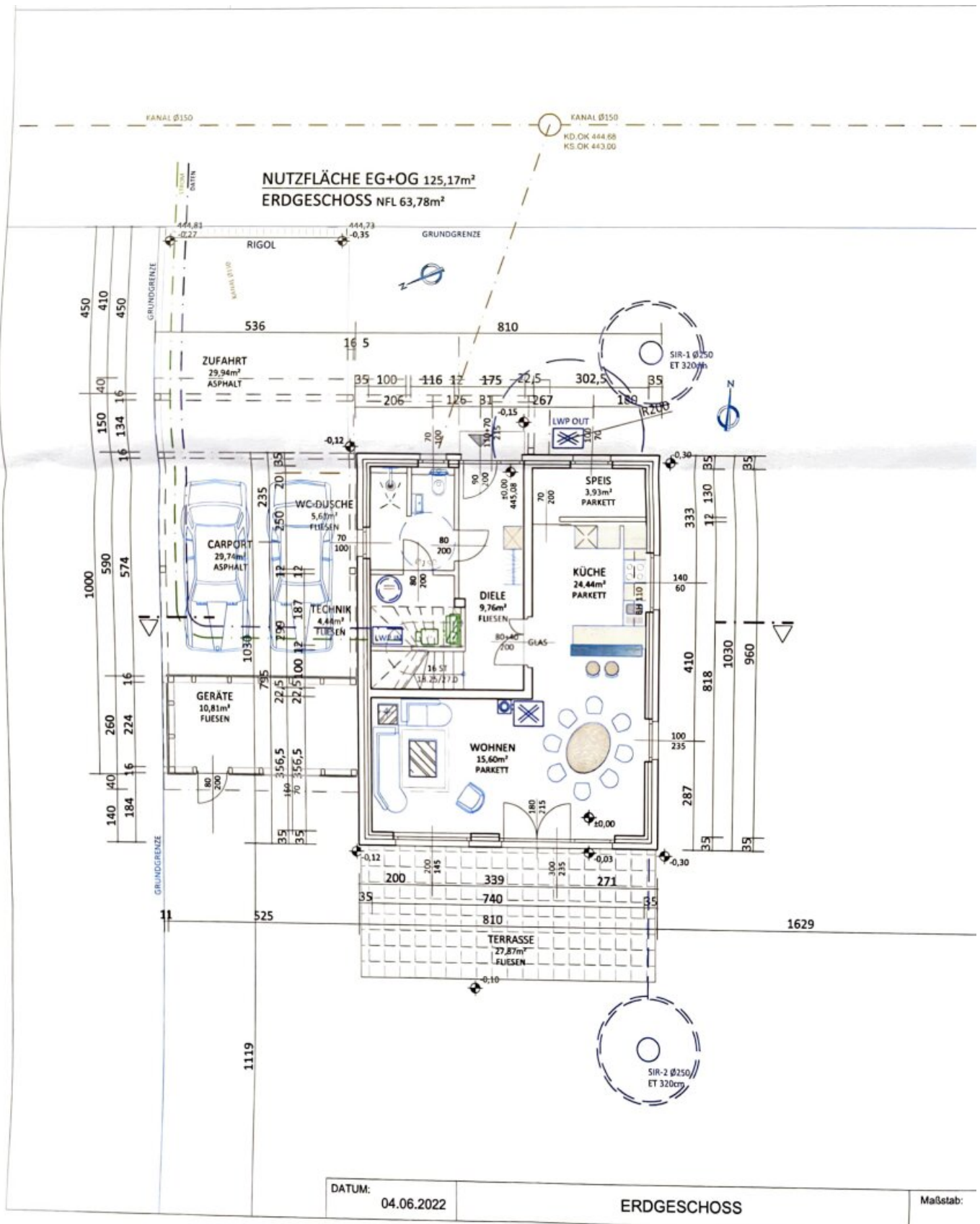


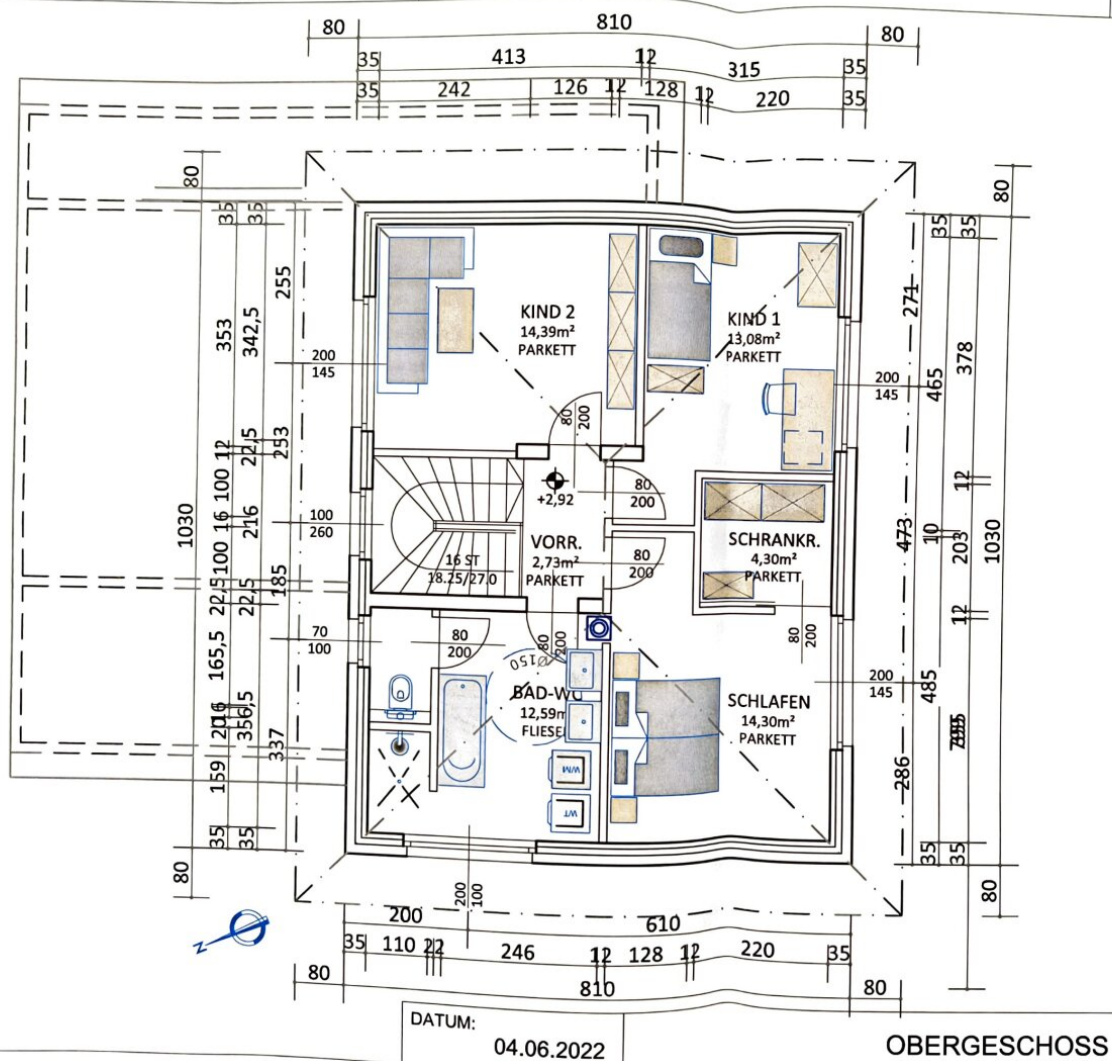












DATUM:

04.06.2022

OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Erleben Sie modernes Wohnambiente in einer ruhigen und naturnahen Umgebung – ideal für Familien! Dieses Neubau-Fertigteilhaus wurde in ökologischer und hochwertiger Holzbauweise mit KLH-Platten (fünffach verleimt) errichtet. Es bietet gesundes Wohnen und stabilen Werterhalt. Die erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Klagenfurt vereint Naturverbundenheit mit urbaner Erreichbarkeit.

Highlights der Immobilie

Raumaufteilung und Gestaltung

- **Erdgeschoss und Obergeschoss:** Auf rund 125 m² Wohnfläche verteilen sich die Räume auf zwei Ebenen. Die durchdachte Raumaufteilung und große Fenster sorgen für helle, freundliche Wohnräume. Aktuell können Sie bei der Innenausstattung (Böden, Fliesen und Innentüren) noch Ihre individuellen Wünsche einbringen.
- **Dachboden:** Der praktische Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung in Ihrem neuen Zuhause.
- **Garage und Abstellraum:** Das Haus verfügt über eine großzügige Doppelgarage mit einem angrenzenden Abstellraum, der auch vom Garten aus zugänglich ist – ideal für Gartengeräte und vieles mehr.

Moderne und nachhaltige Heiztechnik

Das Haus wird umweltfreundlich beheizt mit einer modernen Luft-Wärmepumpe, die die Fußbodenheizung speist und für angenehme Wärme sorgt. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden, um zusätzliche Gemütlichkeit zu schaffen.

Das Objekt befindet sich im belagsfertigen Zustand. So haben Sie die Freiheit, die Ausstattung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – von den Böden über die Fliesen bis hin zu den sanären Anlagen und Innentüren.

Lagebeschreibung

Idyllisch und gut angebunden:

Leibsdorf ist ein idyllischer Ort in der Nähe von Klagenfurt, der durch seine ruhige, ländliche Umgebung besticht. Gleichzeitig sorgt die unmittelbare Nähe zur Autobahn für eine schnelle

Erreichbarkeit der Stadt Klagenfurt und umliegender Regionen.

Freizeit und Erholung:

Der nahegelegene Klopeiner See bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radfahren und Wandern. Die Region zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten aus, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

Infrastruktur:

Leibsdorf und die Umgebung verfügen über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung. Die Stadt Klagenfurt, nur etwa 10 Kilometer entfernt, bietet ein umfassendes Angebot an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Objektdaten auf einen Blick

- **Lage:** Leibsdorf bei Klagenfurt (ca. 10 km von Klagenfurt und dem Klopeiner See entfernt)
- **Wohnfläche:** ca. 125 m²
- **Grundstücksfläche:** 818 m²
- **Zimmer:** 4
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Bauweise:** Ökologische Holzbauweise mit KLH-Platten
- **Heizung:** Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- **Garagen:** Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum (zugänglich auch vom Garten)

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Herbert Wurzer gerne zur Verfügung:

- **Mobil:** 0676 51 67 960
- **E-Mail:** h.wurzer@era.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap