Traumhaftes Einfamilienhaus!

Objektnummer: 890

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,51 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	173,00 €
Sonstige Kosten:	57,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

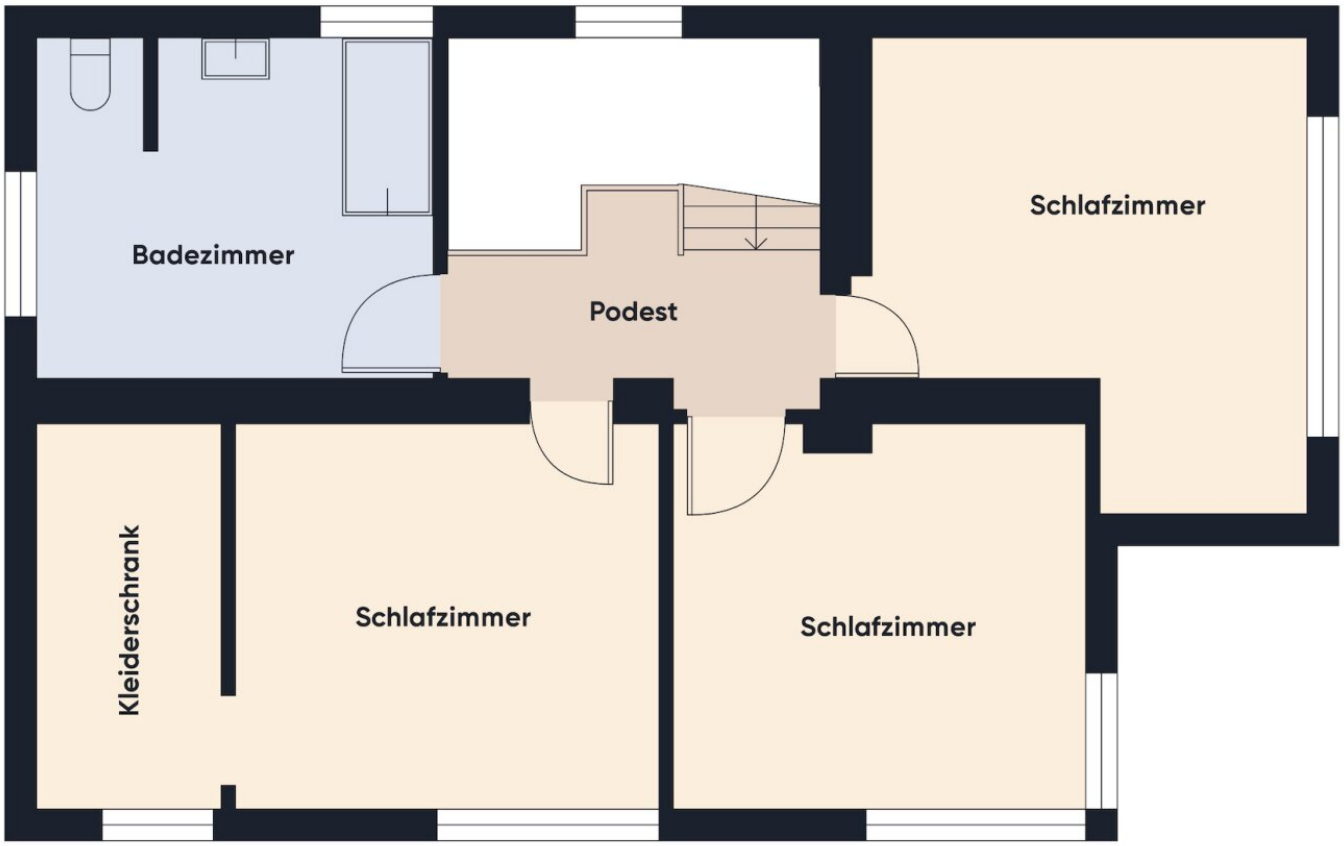
Ihr Ansprechpartner

Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160

Garage
Heizraum
Badezimmer
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer

Stock 0


Badezimmer
Podest
Schlafzimmer
Kleiderschrank
Schlafzimmer
Schlafzimmer

Stock 1

immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

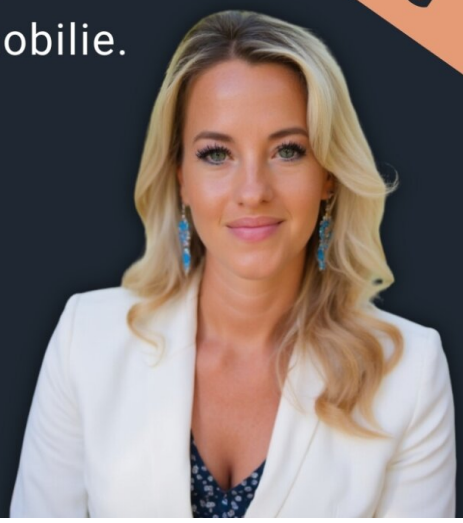
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Klagenfurt-Viktring

Dieses 2014 errichtete Einfamilienhaus kombiniert modernes Wohnen im begehrten Stadtteil Klagenfurt-Viktring. Nur wenige Autominuten trennen Sie von der malerischen Altstadt Klagenfurts, während Sie dennoch die Ruhe und Natur der Umgebung genießen. Auf einem Grundstück von 633 m² bietet dieses Ziegelmassivhaus mit ca. 145 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: viel Raum zur Entfaltung, moderne Technik und zahlreiche Wohlfühl-Extras. Der ideale Rückzugsort für Sie und Ihre Familie!

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage**: Tolle Wohngegend in Klagenfurt-Viktring
- **Grundstück**: 633 m²
- **Wohnfläche**: ca. 145 m²
- **Baujahr**: 2014
- **Zimmer**: 5 (inkl. 4 Schlafzimmer)
- **Energieeffizienz**: Ziegelmassivbau, Luft-Wasserwärmepumpe, Kamin
- **Besonderheiten**: Garage, Doppelcarport, große Garten- und Terrassenflächen, Gartenhaus

Moderner Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Erdgeschoss

Einladend und offen gestaltet sich der Eingangsbereich, der viel Platz für Garderobe und

persönliche Begrüßung bietet. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet dank seiner modernen Raumgestaltung eine ideale Kulisse für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit der Familie. Die Küche, die sich an den Essbereich anschließt, ist funktional und stilvoll gestaltet und erlaubt Ihnen den direkten Zugang zur Terrasse und dem großen Garten. Perfekt für genussvolle Grillabende oder ein sonniges Frühstück im Freien!

Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss kann flexibel als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein modernes Badezimmer sowie ein separater Technikraum runden diese Ebene ab.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die durch große Fensterfronten viel Tageslicht und Ausblick bieten. Diese Zimmer eignen sich sowohl als Kinder-, Gäste- oder Hobbyräume an. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne sorgt für maximalen Komfort und Wellness-Feeling.

Hochwertige Ausstattung und durchdachte Technik

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise:

- **Ziegelmassivbauweise**: Robuste Bauweise für ein angenehmes Raumklima und geringe Betriebskosten

- **Luft-Wasserwärmepumpe**: Umweltfreundliches Heizsystem für eine effiziente und kostengünstige Beheizung

- **Möglichkeit eines Kaminanschlusses**: Für gemütliche Abende und zusätzliche Wärmequelle im Winter

- **Bodenheizung**: Fußbodenheizung im gesamten Haus für maximalen Komfort

- **3-fach Isolierverglasung**: Hervorragender Schall- und Wärmeschutz

Ein Außenbereich zum Entspannen und Genießen

Der Außenbereich ist ideal für alle, die das Leben im Freien lieben. Die große Terrasse und der gepflegte Garten laden zu entspannten Stunden ein, während das zusätzliche Gartenhaus praktischen Stauraum bietet. Die Garage und das Doppelcarport ermöglicht eine bequeme und geschützte Unterbringung Ihrer Fahrzeuge und auch eine Ladestation für Elektrofahrzeugen kann hier angebracht werden.

Zusammenfassung

Dieses Einfamilienhaus in Klagenfurt-Viktring vereint modernes Wohnen mit hochwertigen Ausstattungen und einer idealen Lage. Die durchdachte Raumgestaltung, die ruhige Lage und die energieeffiziente Bauweise machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für Familien und Paare.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge, die Ihr neues Zuhause bietet!