

## **Villa im Umkreis von Klagenfurt mit Wintergarten & Pool**



**Objektnummer: 171/47**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9130 Poggersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	119,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Burggasse 15  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200  
H +43 650 835 09 08

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Die Anfang der 80er betreffende Villa wurde mit viel Geschmack und Stil in Massivbauweise errichtet. Es bietet einer 4-6 -köpfigen Familie oder einer Mehrgenerationenfamilie auf ca. 210m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz und Komfort. Der Wintergarten wurde erst nachträglich angebaut. Das Haus verfügt über 3 Wohnebenen. Der Zugang erfolgt zwischen der Garage und dem Haus über eine praktische Garderobe. Nach derselben betritt man das EG über eine schöne offene Galerie. Das Herzstück der Galerie ist ein neuwertiger moderner und großer Kachelofen, welcher dem Haus Häuslichkeit, Gemütlichkeit und viel Wärme vermittelt. Davon gehen eine geschmackvolle und gemütliche Einbauküche, die mit edlem Kirschholzmöbeln eingerichtet wurde, nach Westen orientiert, weg. Des Weiteren das große Wohnzimmer mit Südwestorientierung, das große Bad und das Gäste-WC – nach Norden gerichtet, ein kleines Arbeitszimmer und 2 weitere Süd- und Südost gerichtete Zimmer, wobei das größere als Schlafzimmer und das kleinere als Bibliothek genutzt werden können. Über das kleinere Durchgangszimmer kommt man in den vor 20 Jahren errichteten Wintergarten, der eine schöne offene Galerie mit Holzgeländer ausweist. Das Wohnen vermittelt eine Weite und Geräumigkeit. Vom Wintergarten geht eine Treppe in den ersten Stock zu den angrenzenden Schlafzimmern und sonstigen Räumen. Der Boden im Wintergarten wurde mit einem sehr hochwertigen Laminat verlegt. Vom Wintergarten aus kommt man über 3 große Glastüren in den großen Garten mit Pool und Gartenhaus. Der Wintergarten bietet Erholung und ein neues Lebensgefühl. Man schafft sich weitere Wohnfläche mit einem gesunden Klima im Haus. Im OG finden sich nach Süden 2 Schlafzimmer, die mit dem Wintergarten verbunden sind. Ein weiteres Zimmer ist nach Westen gerichtet, und das vierte Schlafzimmer ist nach Südosten gelegen. Im OG findet man wie im EG ein Gäste WC, ein großes geräumiges Bad und ein kleiner Arbeitsraum nach Norden gerichtet. Im DG besteht die Möglichkeit eines weiteren Ausbaues, wenn erforderlich. Im OG sind Leerverrohrungen vorhanden, wenn man im OG eine weitere Küche einbauen wollte. Alle Böden im EG und OG haben einen schönen soliden gepflegten Parkettboden. Bei der Ausstattung wurde nicht gespart und ist als hochwertig zu bezeichnen. Im KG gibt es den Komfort einer übergroßen Sauna, sowie ein geräumiger Party- oder Hobbyraum. Sie finden außerdem die Lagerräume und dien Raum für den Heizölbrenner mit dem dazugehörigen Heizöltank (4000 Liter-Tank). Im großen Garten finden Sie einen überdachten Pool mit 3m mal 8m -Größe, der von seinen Eigentümern sehr genutzt wurde. Eine angeschlossene Pooltechnik regelt den Betrieb desselben. Sie haben außerdem ein Gartenhaus, welches Platz für Gartengeräte und andere gartentypischen Utensilien unterbringt. Die Garage bietet Platz für 2 Autos, die hintereinander parken. Im Eingangs-Carport könnten 2 Autos abgestellt werden.