

# Familien-schatz



**Objektnummer: 2109132**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	292,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	497.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	325,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emanuel KULTERER**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorferstraße 1



**SCHICK**  
IMMOBILIEN

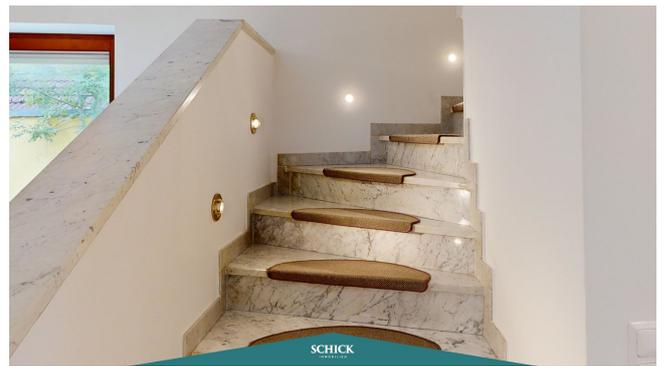


**SCHICK**  
IMMOBILIEN



**SCHICK**  
IMMOBILIEN





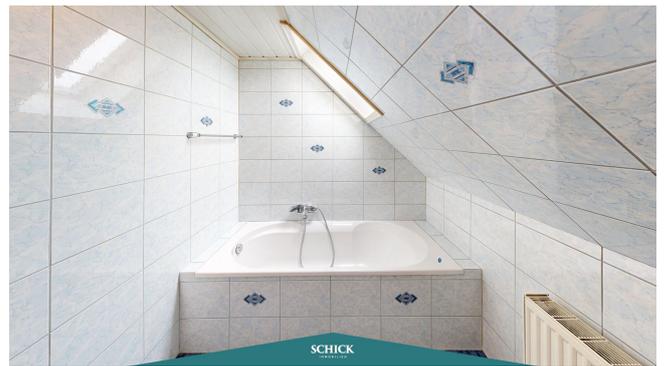




SCHICK  
IMMOBILIEN

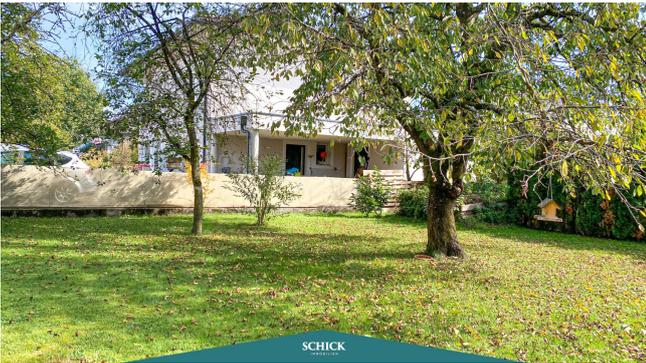


SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN







SCHICK  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Herzeinspaziert, liebe Familie! Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 69 m<sup>2</sup> Keller, überdachter 18 m<sup>2</sup> Ost-Terrasse und ca. 460 m<sup>2</sup> eigenem Garten bieten ein perfektes Zuhause. Eine tolle Einbauküche, edle Granit-Böden, ein KFZ-Carport sowie ein E-Einfahrtstor sind im Paket enthalten.

Dieses Haus mit dem cleveren Raumkonzept im Osten von Klagenfurt wird Sie überzeugen. Wohnen und Essen sind auf offenem Grundriss angesiedelt und nutzen den vorhandenen Raum optimal. Die stylische Einbauküche ist mit qualitätvollen Elektrogeräten (Dampfgarer, Backofen, Dunstabzug) ausgestattet. Der offene, helle Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie.

Das klimatisierte, geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss schenken Ihren Träumen Raum. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz um hier Kinderzimmer oder Büro einzurichten. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Fenster, WC und einen Waschtisch.

Höchsten Wohnkomfort und Sicherheit bietet die qualitätvolle Ausstattung mit Parkett- und Granit Feinsteinböden sowie einer Sicherheitseingangstüre.

Das voll eingezäunte Grundstück befahren Sie durch das elektrische Einfahrtstor. Wohnen in ruhiger Stadtrand-Lage in der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee - mit allen Vorteilen. Hier punktet die perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Für Fragen und weitere Informationen zu diesem Objekt stehen wir gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns jetzt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <2.000m  
Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap