Neubauprojekt Doppelhaushälften WELLzenegg - Klagenfurt



Objektnummer: 7008/158

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Wohnfläche:

Zimmer:

Garten:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Doppelhaushälfte

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

2024

131,81 m²

4

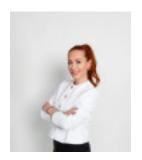
91,84 m²

B 49,40 kWh / m² * a

A+ 0,69

579.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH Ortnergasse 15/4 9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09 H +43 676 350 18 09

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















Ortnergasse 15 9020 Klagenfurt office@mb-bautraeger.at

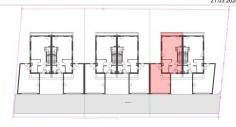
Doppelhäuser WELLzenegg



HAUS 1B Karl-Friedrich-Gauß-Straße 36, Klagenfurt, 9020 M 1:100, 1:500 / 004-01:20.5 21.03.2024











ERDGESCHOSS	61,46 m ²	
OBERGESCHOSS	70,35 m ²	
SUMME ca.	131,81 m ²	
GARAGE	45,81 m ²	
TERRASSE	21,84 m ²	
ORPLATZ 2,88		
ZUGANG	11,10 m ²	
GARTEN 1	11,23 m ²	
GARTEN 2	80,61 m ²	

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet, konstruktive, Haustechnik und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Ferrassenbritsungen sowie Gelahore werden im Zuge des Fassadenkompetse des Architekter fersgelegt. Anderungen vorhehalten! Der Ausbau erfolgt lauf Bau- und Ausstattungsbeschreibung Maß- und Wohnnutzflüchertoleran. 2-7 3%.

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt und geistiges Eigentum von MB Bauträger Gmb

Objektbeschreibung

Family	v Life	well	done.
--------	--------	------	-------

Well done:

| ruhige und doch zentrale Lage

| Nähe zur Natur

| ideale Ausrichtung

| optimale Erreichbarkeit

| Abenteuer-Spielplatz in der Nähe

Architektur vom Feinsten.

Die Architektur der Doppelhäuser präsentiert sich mit einem massiven Erdgeschoss und einem ebenso soliden Obergeschoss, gekrönt von einem eleganten 12-Grad-Ziegelwalmdach in Kaltdachausführung. Die äußeren Ziegelwände, ausgestattet mit innenliegender Wärmedämmung, ruhen auf einer stabilen Stahlbetonbodenplatte mit darunterliegenden Streifenfundamenten gemäß statischem Erfordernis.

Jede Wohneinheit verfügt im Nordosten über eine angeschlossene Doppelgarage, die sich harmonisch an die Nachbargaragen anschließt. Der Außenputz präsentiert sich in einem harmonischen Farbkonzept aus langlebigem dunklem Cappuccino und Cremeweiß. Das Dach

zeigt sich mit Betondachziegeln, was nicht nur für eine moderne Optik, sondern auch für Langlebigkeit und Schutz sorgt.

Massiv und sicher.

Die Architektur berücksichtigt nicht nur die ästhetischen Aspekte, sondern auch die topografischen Gegebenheiten des Grundstücks. Die Aufschließung erfolgt über die Karl Friedrich-Gauß-Straße. und die Zufahrt im Nordwesten erhält eine Asphaltbefestigung. Das Grundstück wird im Südwesten durch eine Steinschlichtung, versehen mit einer Absturzsicherung und Bepflanzung, gestaltet. Dies schafft nicht nur einen natürlichen Sichtschutz, sondern auch eine harmonische Integration in die Umgebung. Der Rohbau basiert auf soliden Fundamenten und Mauerwerken, während der Innenausbau höchsten Ansprüchen gerecht wird. Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung garantieren nicht nur eine optimale Lichtdurchlässigkeit, sondern erfüllen auch die Schallschutzrichtlinien.

Grüner wird's nicht.

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Jede Wohneinheit ist zudem bereits mit einer Leerverrohrung für eine PV-Anlage in der Dachebene ausgestattet, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Familienfreundliches Rundherum.

Welzenegg ist die ideale Umgebung für Familien, die sich gut versorgt wissen möchten, aber auch den Freizeitfaktor im Fokus haben. Neben vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gesundheitsdienstleistungen freuen sich gerade die Kleinsten über viele Grünflächen und den kürzlich eröffneten Abenteuerspielplatz in Welzenegg mit Flying-Skate-Anlage, Kleinkindbereich, Schaukeln und einer tollen Holzkonstruktion, die einer Bienenwabe ähnelt und zum Klettern einlädt.

Aussichtsreiche Highlights.

3 Doppelhäuser mit je einer Doppelgarage

| Bruttogrundfläche gesamt 131 m2

| jede Einheit mit eigenem Garten

| verlässliche Massivbauweise

| Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

| umweltfreundliche Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe

| Leerverrohrung für eine PV-Anlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Krankenhaus <1.500m Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.500m Flughafen <2.000m Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap