

Sonnige 7-Zimmer Villa mit Garten & Doppel-Garage



Objektnummer: 1644

Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,13 m ²
Nutzfläche:	347,01 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	114,88 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.657,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Liesingtalstrasse 107















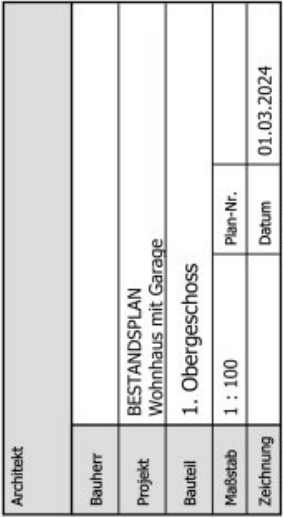




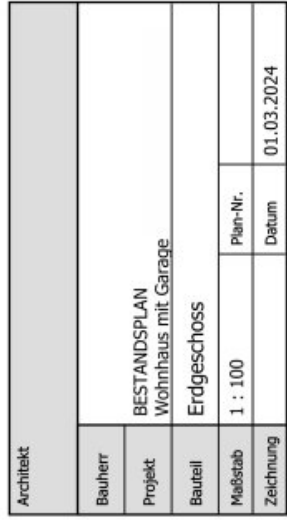




AOM IMMO



AOM IMMO



KELLERGESSCHOSS



Architekt		BESTANDSPLAN	
Bauherr		Wohnhaus mit Garage	
Projekt		1. Kellergeschoß	
Baustab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	01.03.2024

Objektbeschreibung

Großzügiges, helles Einfamilienhaus in Klagenfurt / Welzenegg mit 347 m² Wohnfläche und freier, unverbauter Sicht nach Osten bis Koralpe/Sauualpe.

Das Haus hat ein elektronisches Einfahrtstor (neu) mit einer Doppelgarage, einer neu überdachten Laube und einen Garten mit Baumbestand.

Im Parterre befindet sich ein offener Küchenraum, ein großes Wohn- / Esszimmer mit einer 24 m² großen Terrasse, sowie ein Abstellraum, eine Speis, ein Gästezimmer und ein Bad mit WC.

Über eine große Wendeltreppe gelangt man in den 1. Stock mit 5 Zimmer, 1 Bad mit WC und 1 WC, sowie 1 Balkon (15m²).

Im Keller gibt es neben Abstellräumen und einem Heizraum, weiters eine Sauna und eine Weinbar.

Generalsanierung 2023/24:

Neue Fenster mit elektrischen Jalousien

Neue Dachrinnen

Neues Rolltor bei Garage

Terrasse neu verflies

Haus wurde komplett neu elektrifiziert

Kellerböden neu verflies

Parkettböden geschliffen und versiegelt

Alle Innentüren neu

Haus außen kpl. mit Vollwärmeschutz verkleidet

Haus innen kpl. neu ausgemalen

Bäder neu

Energieausweis 2024

Mai 2024 : Neuer Zaun sowie neue Asphaltierung zur Garage!

Gesamtfläche Grundstück: 698 m²

Doppelgarage: 28 m²

Wohnfläche gesamt 347 m²:

Keller 115 m²

Parterre 115 m²

1.OG 117 m²

Heizung: Öl

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand, bezugsfertig und sofort verfügbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <1.500m
Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap