

**Neues Familien-Zuhause zum Wohlfühlen, 162 m²
Wohnfläche mit schönem Garten in perfekter Wohnlage
von Klagenfurt**



Objektnummer: 287
Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	500,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	668.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Laura Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









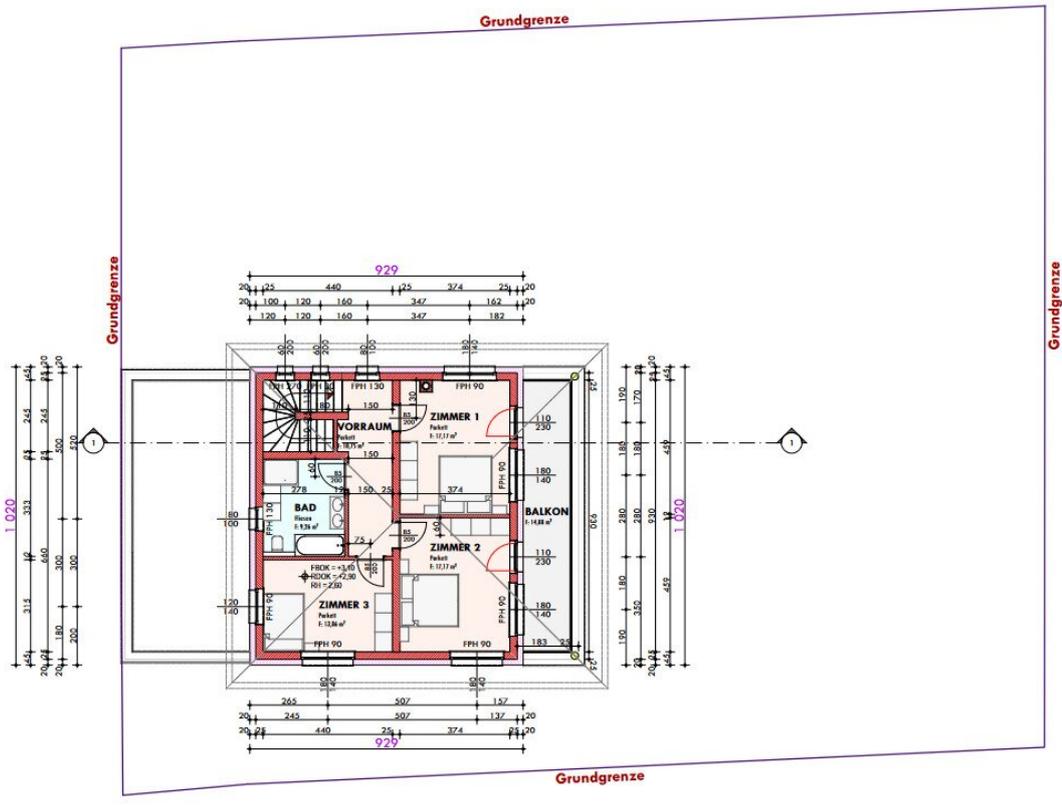






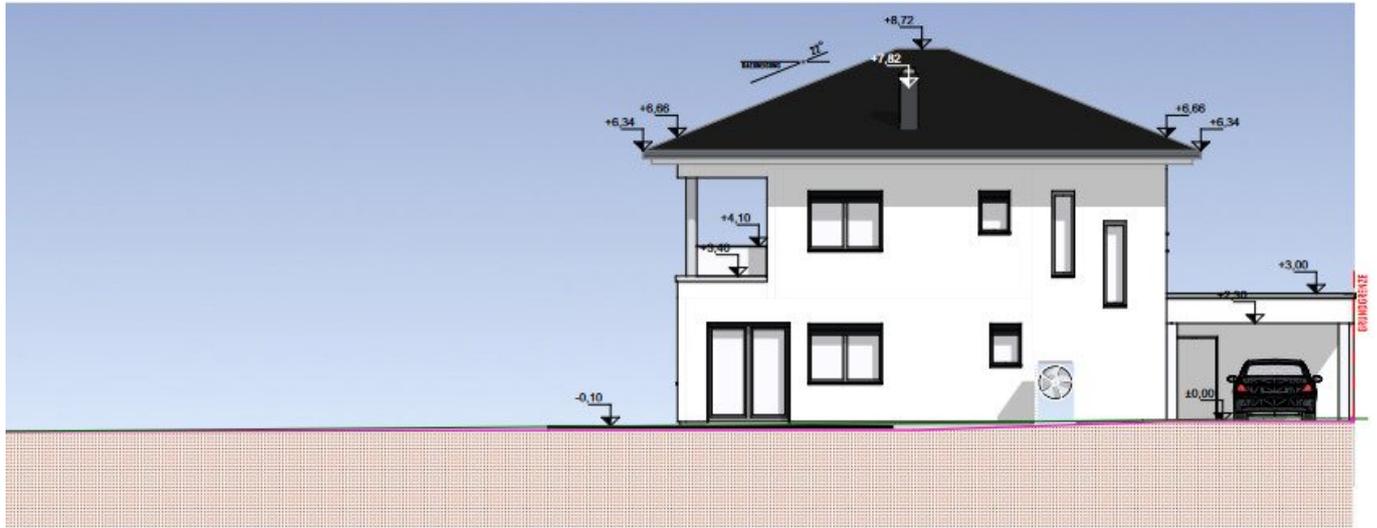


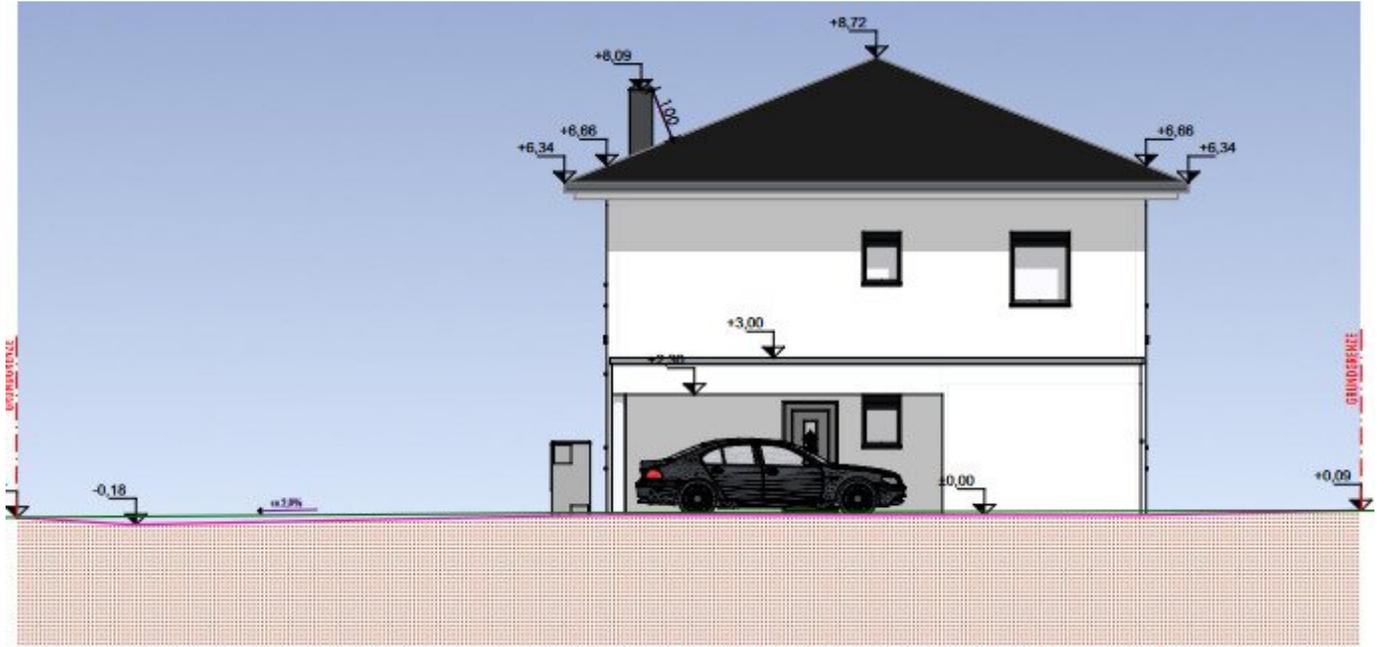


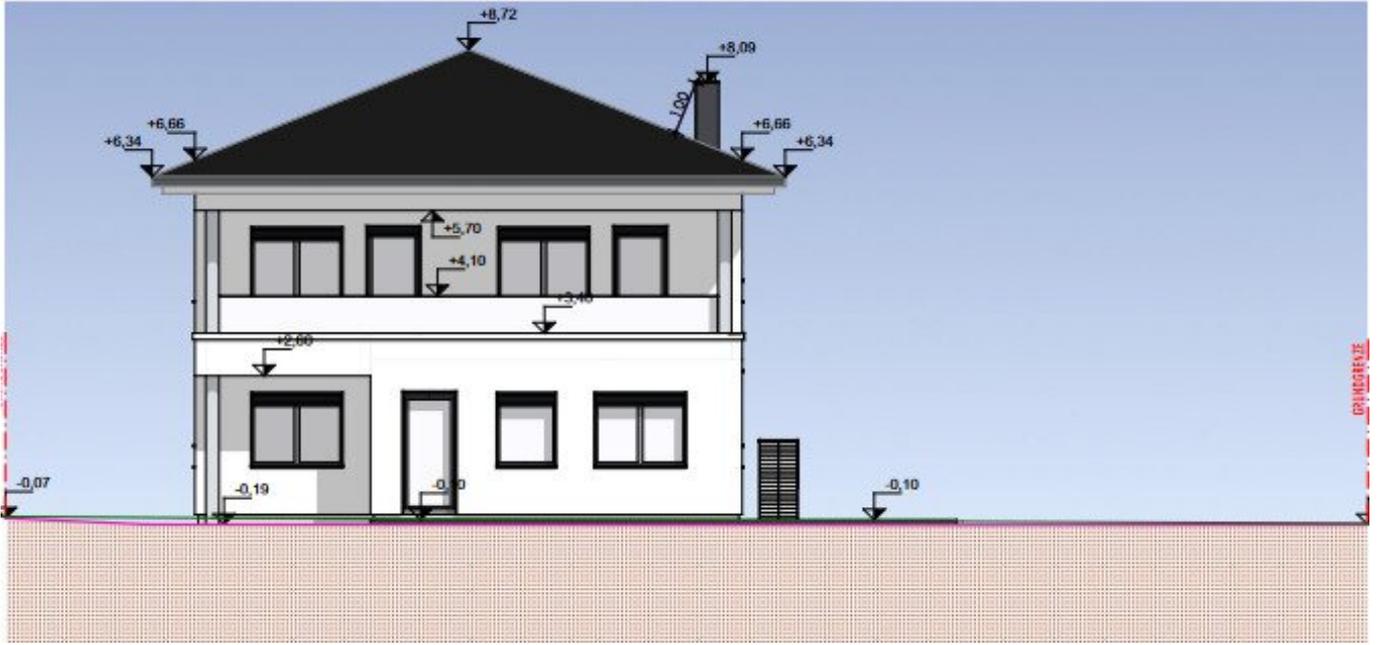


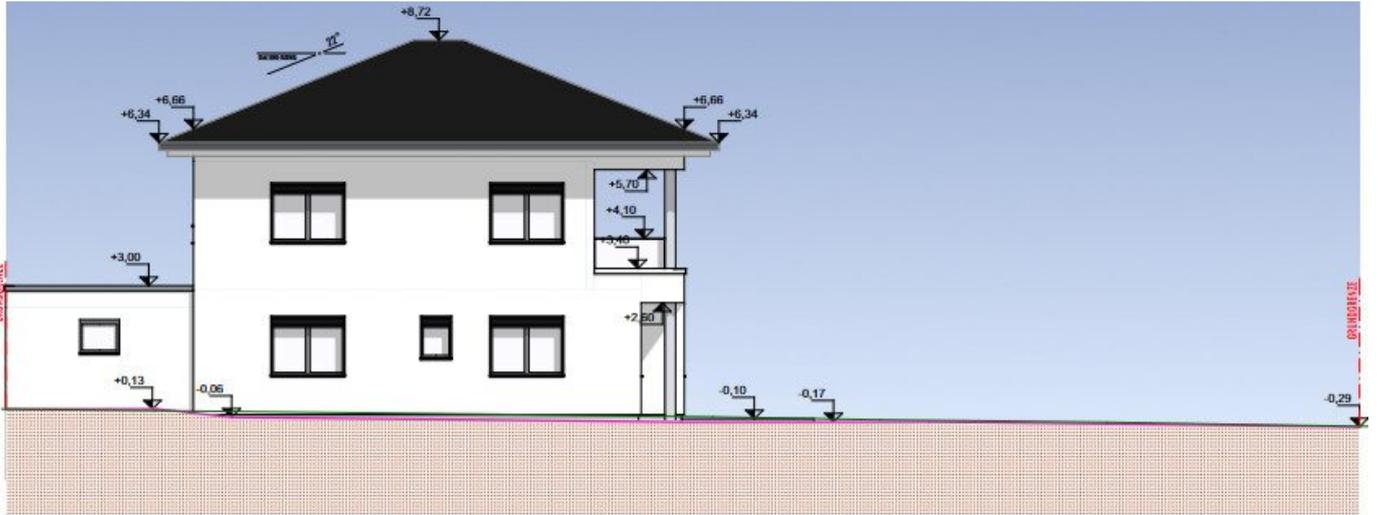
OBERGESCHOSS MAßS	
	VORRAUM Parkett 16,79 m²
	BAD Fliesen 9,26 m²
	ZIMMER 1 Parkett 13,77 m²
	ZIMMER 2 Parkett 13,77 m²
	ZIMMER 3 Parkett 13,86 m²
68,21 m² 2% Putzabtrag	
OG GESAMT 66,85 m²	

GRUNDRISS MASSTAB 1:100
OBERGESCHOSS













Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann haben Sie hier die optimale Liegenschaft gefunden:

Dieses wunderschöne Haus ist in der malerischen Stadt Klagenfurt am Wörthersee. Mit einer **Wohnfläche von 162 m²** bietet es Ihnen und Ihren Lieben alles, was Sie sich für Ihr neues Wohnhaus wünschen.

Das Haus wurde **im Jahr 2021 erbaut** und verfügt über insgesamt **5 Zimmer, 2 Bäder** und eine **großzügige Küche mit Essbereich und einer Speis**. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für einen entspannten Alltag, in dem Jeder seinen eigenen Bereich genießen kann und das Familienleben blüht und gedeiht. Sogar Ihr Hund freut sich hier über seinen Auslauf mit viel Platz im Garten.

Die **Lage** des Hauses ist ebenfalls ideal: Am Stadtrand von Klagenfurt und dennoch **in 5 Minuten in der Innenstadt** und nur **3 Gehminuten von der Bushaltestelle** entfernt.

Supermärkte, Restaurants und jegliche Infrastruktur sind zu Fuß leicht erreichbar.

Die Aufteilung der Räume ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorzimmer und Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Zugang auf beide Terrassen und in den neu angelegten Garten

- Große Küche mit Essbereich und Speis
- Büro / Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Abstellraum mit Heiztechnik
- Außenabstellraum angrenzend an das Carport

Obergeschoss:

- Stiegenhaus
- Offener Vorraum
- 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Zugang auf den Balkon
- Großzügiger Ost-Balkon
- Großes Bad mit Badewanne, Dusche und WC

Die Innenausstattung des Hauses ist *modern und hochwertig*: Fliesen- und Laminat sorgen für ein geschmackvolles Erscheinungsbild und sind zudem pflegeleicht:

Das **sonnenverwöhnte Wohnzimmer** mit **Kaminanschluss** lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie sich nach einem langen Tag erholen und des Stress des Alltags loslassen. In dieser **geräumigen Küche** kann sich jeder Gourmet kulinarisch verwirklichen und seine Lieben verwöhnen. Auf einer der **beiden schönen Terrassen im**

Garten lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein gemütlich ausklingen. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss kann entweder als Büro, oder als Gästezimmer genutzt werden.

Die **drei Schlafzimmer im Obergeschoss** sind hell, großzügig und freundlich, zwei davon haben Zugang auf den **großen, sonnigen Ostbalkon**. Dort kann man direkt aus dem Schlafzimmer die ersten Sonnenstrahlen einfangen. Das große Bad mit Badewanne, WC und Dusche liegt gleich angrenzend.

Außenbereich / Grundstück / Garten:

Der Garten wurde im Herbst 2024 neu angelegt und der Rasen frisch eingesät, zusätzlich gibt es ein **Gartenhaus** für die Gartengeräte.

Das Grundstück umfasst **ca. 600 m²** und ist gesamt als Bauland gewidmet.

Ein **Carport und ein Parkplatz** sind direkt beim Eingangsbereich und **zwei weitere, gepflasterte Gästeparkplätze** sind auf der Rückseite des Grundstücks.

Betriebskosten:

Kanal / Müll: ca. € 60,- mtl.

Wasser je nach Verbrauch

Haushalts-Strom je nach Verbrauch

Heizung:

Beheizt wird das Haus über eine **Luftwärmepumpe** und die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme Wärme. Kaminanschluss im Wohnzimmer für einen Ofen ist vorhanden.

Kaufpreis: € 668.000,-

Küchen- und Badezimmer-Ausstattung sind im Kaufpreis inkludiert.

Etwas ganz Besonderes:

Diese Liegenschaft und das Gebäude wurden nach den energetischen Richtlinien des "Vaastu" erbaut, der ältesten Lehre der Welt über Architektur und das Leben und Wohnen in Harmonie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus zum Wohlfühlen in Klagenfurt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu finden.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - entfällt derzeit, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

Bezugstermin - Hausübernahme:

ab sofort bzw. nach Absprache

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: laura.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 4109142

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und / oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck / Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

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.