

Ihr Wohntraum in Wölfnitz – Großzügiges Haus mit Garten & Doppelcarport



Objektnummer: 5156/11662

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	645.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach















Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Objekt in toller Lage von Wölfnitz wird Sie durch die hohe Qualität, durchdachte Raumaufteilung und freundliche Nachbarschaft begeistern!

Die ca. 130m² große Wohnfläche mit 5 Zimmern ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima für die gesamte Familie:

Erdgeschoss:

+ großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch- und Esskonzept auf ca. 40m² schafft ausreichend Platz zum Entfalten

+ gemütlicher Essbereich mit genügend Platz für 8-10 Personen – von hier gelangen Sie auf die Westseite des Hauses

+ Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten sowie ein Kaminofen für angenehme Stimmung in den Wintermonaten

+ zeitlose Einbauküche von Nolte mit Kochinsel verfügt über viele Verstaumöglichkeiten und ist mit allen relevanten Elektrogeräten von Neff, Miele und Bora ausgestattet, die Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben werden

+ ca. 3,5m² großer Abstellraum/Speis mit einem Einbauschränk bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien

+ ca. 11m² Vorraum für Ihre Garderobe – zudem befindet sich ein kleiner Schrankraum unter der Treppe zum OG

+ ca. 5m² großes Gäste-WC inkl. Dusche

+ von der Küche gelangen Sie auf die ca. 32m² überdachte Terrassenfläche in südlicher Ausrichtung mit Anbindung zum restlichen Garten

+ geräumiger Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und Innengerät der Luftwärmepumpe

Obergeschoss:

- + über die moderne Treppe mit dezenter Treppenbeleuchtung gelangt man ins OG
- + der Vorraum bietet Zugang zu allen Räumlichkeiten
- + ca. 13m² großes Elternschlafzimmer für nächtliche Ruhe
- + drei weitere zwischen ca. 11m² und 15m² große Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + Badezimmer auf ca. 11m² mit Waschbecken, Eckbadewanne, bodentiefer Dusche, WC, 2 Fenster sowie ein Wäscheabwurfschacht für Ihre Schmutzwäsche, der direkt in den Technikraum führt
- + kleiner zusätzlicher Schrankraum für Ihre Garderobe

Extras:

- + Fußbodenheizung in den Innenräumen – Parkett und Fliesen in zeitloser Ausführung
- + elektrischer Raffstore in den meisten Räumen zur Verdunkelung – viele Fenster bringen Tageslicht in die Räumlichkeiten - teilw. mit Insektenschutzgitter
- + ca. 43,6m² Doppelcarport für Ihren Fuhrpark
- + 2 getrennte Geräte-/Abstellräume beim Carport
- + ein Hochbeet für Ihren eigenen Salat/Kräuter
- + geräumige Gartenhütte für div. Utensilien
- + insgesamt ca. 735m² Grundstücksfläche mit traumhaften Gartenbereich und einigen Bäumen/Sträuchern bepflanzt
- + überdachter Eingangsbereich für trockenen Zugang zum Haus/Carport
- + eigenes Gehege für Kleintierhaltung
- + Zufahrt über ruhige Sackgasse

Zum 360° Rundgang klicken sie hier: <https://vr-easy.com/29536/>

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <8.000m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap