

## Hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage!



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/11738**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Mantscha
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

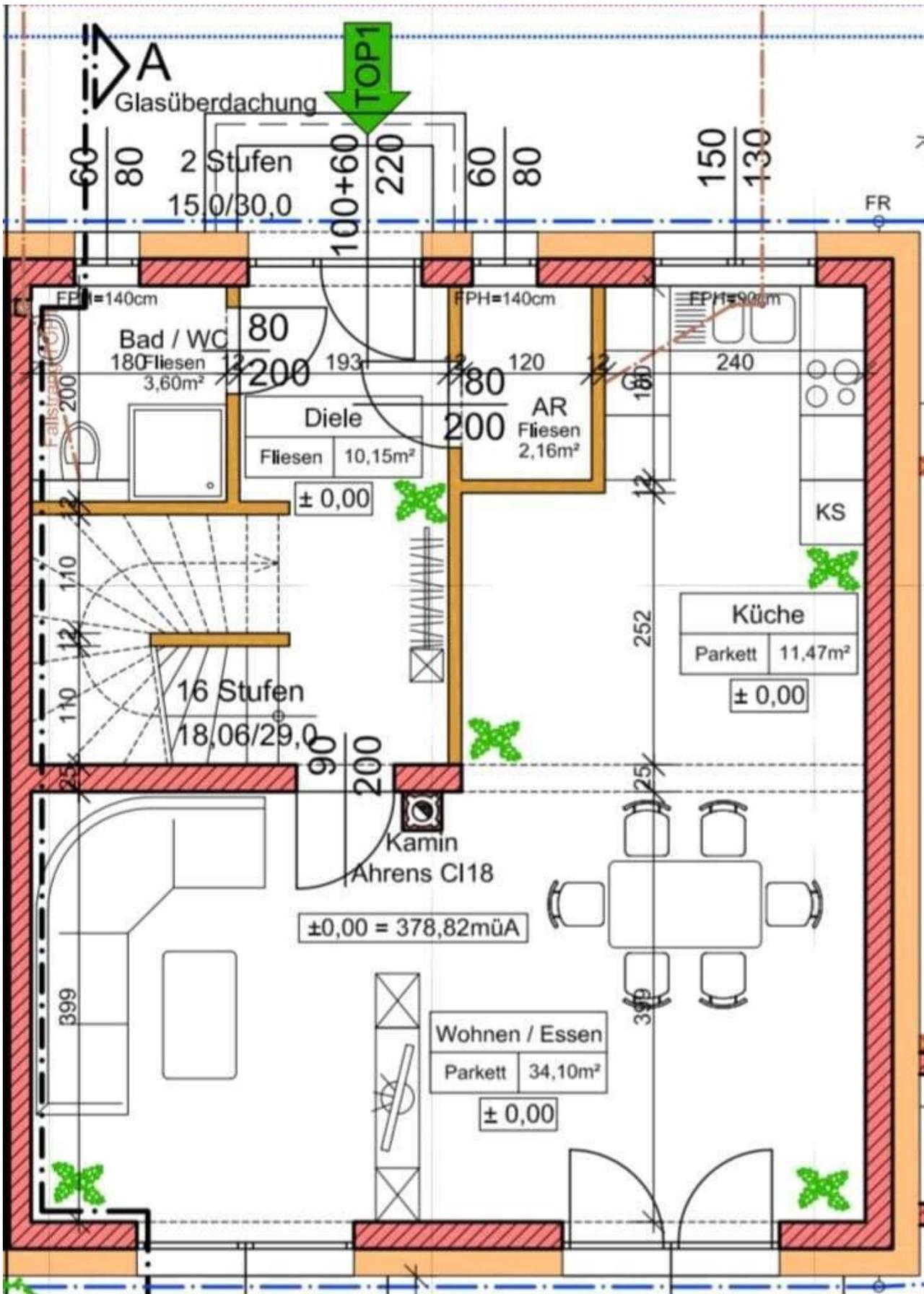












A  
Glasüberdachung

TOP1

2 Stufen  
15,0/30,0

60 80

60 80

150 130

FR

FPH=140cm

FPH=140cm

FPH=90cm

Bad / WC  
180 Fliesen  
3,60m<sup>2</sup>

80  
200

AR  
Fliesen  
2,16m<sup>2</sup>

Diele  
Fliesen 10,15m<sup>2</sup>

± 0,00

KS

Küche

Parkett 11,47m<sup>2</sup>

± 0,00

16 Stufen  
18,06/29,0

Kamin  
Ahrens CI18

± 0,00 = 378,82müA

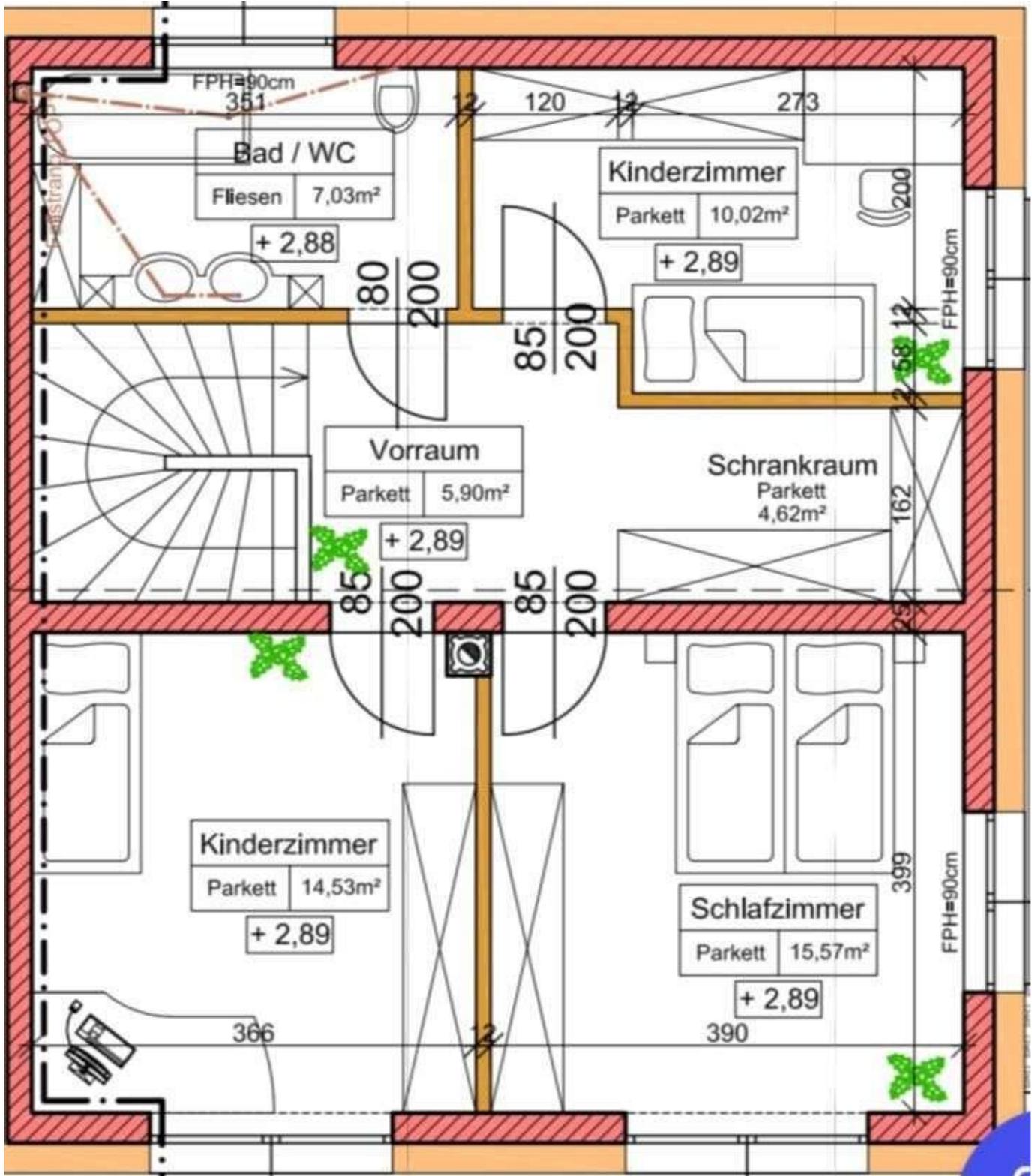
Wohnen / Essen

Parkett 34,10m<sup>2</sup>

± 0,00

399

399



## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim und genießen Sie ein harmonisches Wohnambiente für die ganze Familie. Diese neuwertige **Ziegelmassiv-Doppelhaushälfte** überzeugt mit einer **hochwertigen Ausstattung** und einem charmanten, sonnigen Garten – der perfekte Ort, um in der warmen Jahreszeit Ihr Frühstück zu genießen! Die kinderfreundliche, **ruhige Lage**, die **südwestliche Ausrichtung** sowie die moderne Küche machen diese Immobilie zu einem echten Wohnjuwel.

Entdecken Sie modernes Wohnen auf zwei Etagen mit einem hellen und intelligent gestalteten Raumkonzept! Das großzügige, offene Wohnzimmer mit **bodentiefen Fenstern** und direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse schafft ein harmonisches, familienfreundliches Ambiente. Die gemütliche Terrasse und der entzückende Garten lassen jedes Herz höherschlagen. Nach einem langen Arbeitstag können Sie in Ihrem **Whirlpool** entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem **ein Gästebadezimmer** und zwei praktische Abstellräume.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei separat begehbare Zimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken, Fenster und Toilette. Zusätzlich ist der Dachboden zugänglich und bietet großzügigen Stauraum.

Ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Kellerersatzraum/Technikerraum steht Ihnen auch zur Verfügung. Beheizt wird das Haus mit einer **Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)**, zudem ist ein Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden. Ein Doppelparkplatz rundet dieses attraktive Angebot ab – die bauliche Vorbereitung für ein Carport ist bereits gegeben.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 792 4717** und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, **Kompagnon Immobilien Steiermark**.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap