2-Familienhaus in Klagenfurt Land mit Wintergarten & Pool

Objektnummer: 171/47

Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Poggersdorf
Wohnfläche:	440,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	119,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,64
Kaufpreis:	730.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Burggasse 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200
H +43 650 835 09 08

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

LUXURY
ESTATE

LUXURY
ESTATE

LUXURY
ESTATE

LUXURY
ESTATE

LUXURY
ESTATE

LUXURY
ESTATE

Objektbeschreibung

Die Villa aus den Anfang der 80er Jahre wurde mit viel Geschmack und Stil in Massivbauweise errichtet. Sie bietet einer **4- bis 6-köpfigen Familie** oder einer Mehrgenerationenfamilie auf ca. **210 m²** Wohnfläche ausreichend Platz und Komfort. Der **Wintergarten** wurde nachträglich angebaut und sorgt für zusätzliche Lichtverhältnisse.

Das Haus verfügt über **drei Wohnebenen**. Der Zugang erfolgt zwischen der Garage und dem Haus über eine praktische Garderobe. Von hier aus betritt man das **Erdgeschoss** über eine einladende offene Galerie. Das Herzstück der Galerie ist ein neuwertiger, moderner und großer **Kachelofen**, der dem Haus eine heimelige Atmosphäre und viel Wärme verleiht.

Von der Galerie aus gelangt man in die geschmackvolle und gemütliche **Einbauküche**, die mit edlen Kirschholzmöbeln ausgestattet ist und nach Westen ausgerichtet ist. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss das große **Wohnzimmer** mit Südwestorientierung, ein geräumiges Bad und ein Gäste-WC nach Norden, ein kleines Arbeitszimmer sowie zwei weitere Zimmer, die nach Süd- und Südost ausgerichtet sind. Das größere Zimmer kann als Schlafzimmer und das kleinere als Bibliothek genutzt werden. Über das kleinere Durchgangszimmer gelangt man in den vor 20 Jahren errichteten Wintergarten, der eine schöne offene Galerie mit Holzgeländer aufweist. Die Wohnräume vermitteln eine angenehme Weite und Geräumigkeit.

Vom Wintergarten führt eine Treppe in den **ersten Stock**, wo sich angrenzende Schlafzimmer und weitere Räume befinden. Der Boden im Wintergarten wurde mit hochwertigem Laminat verlegt. Über drei große Glastüren gelangen Sie vom Wintergarten in den großzügigen Garten mit **Pool** und **Gartenhaus**. Der Wintergarten bietet Erholung und ein neues Lebensgefühl, schafft zusätzliche Wohnfläche und sorgt für ein gesundes Raumklima.

Im Obergeschoss finden sich nach Süden ausgerichtet zwei Schlafzimmer, die mit dem Wintergarten verbunden sind. Ein weiteres Zimmer ist nach Westen gerichtet, während das vierte Schlafzimmer nach Südosten liegt. Wie im Erdgeschoss verfügt auch das Obergeschoss über ein **Gäste-WC**, ein großes, geräumiges Bad und einen kleinen Arbeitsraum nach Norden. Im **Dachgeschoss** besteht die Möglichkeit eines weiteren Ausbaus, falls erforderlich. Im Obergeschoss sind Leerverrohrungen vorhanden, sollte eine weitere Küche installiert werden. Alle Böden im Erd- und Obergeschoss sind mit einem soliden, gepflegten **Parkettboden** ausgestattet. Bei der Ausstattung wurde nicht gespart, und sie ist als hochwertig zu bezeichnen.

Im **Keller** finden Sie den Komfort einer übergroßen **Sauna** sowie einen geräumigen Party- oder Hobbyraum. Außerdem stehen Lagerräume und ein Raum für den Heizölbrenner mit dem dazugehörigen Heizöltank (4000 Liter-Tank) zur Verfügung.

Im großen Garten erwartet Sie ein überdachter **Pool** mit den Maßen **3 m x 8 m**, der von den Eigentümern intensiv genutzt wurde. Eine angeschlossene Pooltechnik regelt den Betrieb des

Pools. Zudem gibt es ein **Gartenhaus**, das Platz für Gartengeräte und andere gartentypische Utensilien bietet.

Die **Garage** bietet Platz für zwei Autos, die hintereinander parken können.
Im **Eingangs-Carport** können ebenfalls zwei Autos abgestellt werden.