

Perfektes Familien-Passivhaus in idealer Uni- und Wörthersee-Nähe



Objektnummer: 171/430002

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 40,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	395.000,00 €
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













Objektbeschreibung

Hier finden Sie ein unkompliziertes, solides und ideal gelegenes Einfamilienhaus (Passivhaus) zum Verkauf. Im Erdgeschoss befindet sich beim Eingang ein Gäste-WC und rechts davon eine geräumige Garderobe. Von hier gelangt man in den großen sonnigen Wohn-Essraum mit angrenzender, offener, moderner Küche. Der helle gemütliche Wohnbereich geht nach Osten und Süden mit großen Glasflächen in den eigenen Garten mit einer Tür auf die Süd-Terrasse davor. Im hinteren Bereich nach Norden ist eine kleine Speisekammer angegliedert. Rechts von der Garderobe befindet sich der Technikraum mit Boiler und Niedrigenergie-Lüftungssystem. Über eine Holz-Stiege kommt man in den ersten Stock. Dort haben Sie ein neuwertiges, geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne, sowie einen praktischen Handtuchheizkörper. Nach Süden kommen Sie in zwei gemütliche, schöne und große Schlafzimmer. Im Zuge der Generalsanierung 2021 wurde ein neuer Boden, sowie eine neue, moderne Küche mit glatten Hochglanzfronten, ein schönes Bad und ein neues WC im Haus eingebaut.

Im hübschen angeordneten Garten gibt es Platz, Spaß und Spiel für Jung und Alt und samt interessanter Bepflanzung und einem attraktiven lebenden Zaun. Ein Gartenhäuschen zum Wohnen und Einlagern und ein multifunktionales Spielgerät runden das schön angepflanzte und komplett eingezäunte Gartenparadies perfekt ab. Sie werden mit der Gartenanlage viel Freude und wenig Arbeit haben.

An der befestigten Zufahrt mit großem automatischen Metall-Einfahrtstor haben Sie ein großzügiges Vollholz-Doppelcarport, worin zumindest 2 PKW's und ein Motorrad parken können.

Dieses unkompliziert und doch perfekte Passivhaus wird energiesparend über ein zentrales Belüftungssystem im Winter geheizt und im Sommer gekühlt. Dieses Haus eignet sich besonders gut für ein Paar, einen Single oder eine Kleinfamilie!