Saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in Klagenfurt

Objektnummer: 3234/541

Eine Immobilie von Petritsch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	125,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	385.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

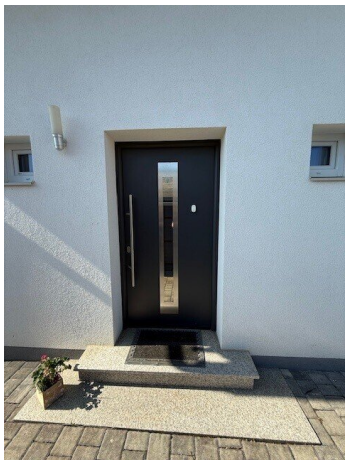
Ihr Ansprechpartner

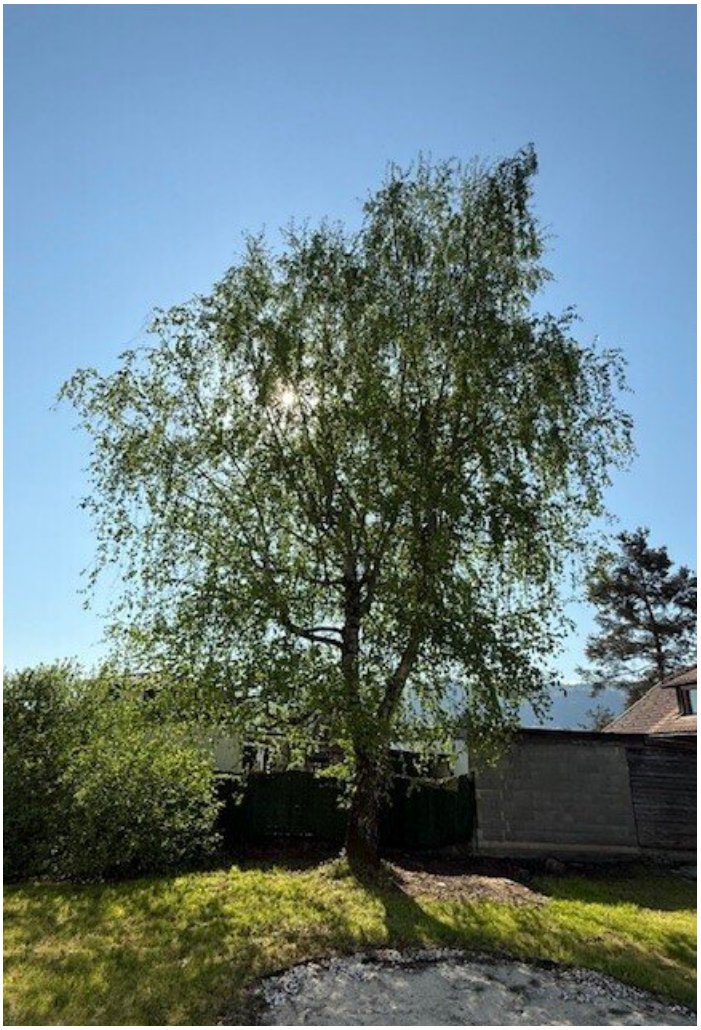
Dietmar Petritsch

Petritsch Immobilien GmbH
Sternweg 20
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Klagenfurt befindet sich dieses charmante Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m². Das Haus wurde im Jahr **2014 umfassend saniert** und überzeugt heute mit modernem Wohnkomfort in naturnaher Umgebung.

Ein Highlight des Hauses ist der **großzügige Gartenbereich**, der viel Raum zur Entfaltung bietet – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Die Immobilie liegt in einer **sehr ruhigen Wohngegend** in Klagenfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebiete und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus Stadtnähe und Natur macht diese Lage besonders attraktiv.

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus ist ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf moderne Ausstattung verzichten möchten. Die hochwertige Sanierung und der große Garten machen es zu einem echten Juwel in Klagenfurt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Helle, große Wohnküche mit viel Platz für die ganze Familie
- Hochwertige Einbauküche (BJ 2013) mit Induktionsherd, Spülmaschine, großem Kühl- und Gefrierschrank
- Speisekammer für extra Stauraum
- Wohnzimmer mit **Pelletsofen** (sichtbare Flamme, programmierbar, kostengünstig im Betrieb)
- Renoviertes Badezimmer mit Fenster
- Separates WC

Obergeschoss:

- Geräumiges Schlafzimmer
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Abstellraum

Ausstattung

- Hochwertige Bodenbeläge:
    - **Parkett** (Küche, Wohnzimmer)
    - **Dielenboden** (Schlafzimmer, Flur OG)
    - **Laminat** (Kinder-/Arbeitszimmer)
    - **Fliesen** (Bad, Toilette, Eingangsbereich)

Sonstiges

- **Pelletsofen** für kostengünstiges Heizen
- **Blockbohlen-Holzgarage** mit viel Platz für Gartengeräte und mehr

- **Große Terrasse** mit Zugang zum sonnigen Garten

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Unterlagen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap