

**Perfekt geplanter Familientraum mit Pool nahe Klagenfurt**



**Objektnummer: 5420/6749**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Kuchling
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>USt.:</b>	36,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

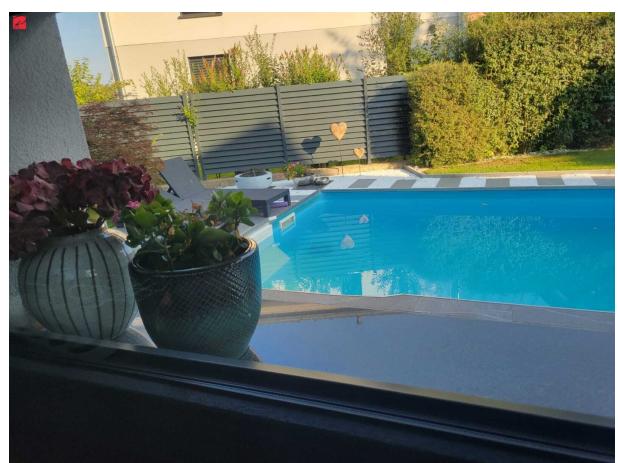
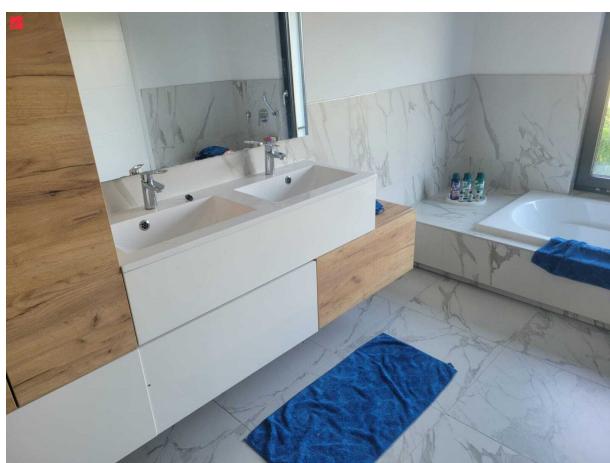
## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Kanduth**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Uchatiusstrasse 4







Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Dieses **modern gestaltete Architektenhaus**, 2018 in massiver Bauweise errichtet, überzeugt mit zahlreichen besonderen Details. Es liegt in einer kleinen, feinen Wohnsiedlung in absoluter Ruhelage und bietet einen herrlichen Fernblick.

Das offen konzipierte Erdgeschoss mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint stilvolles Design und höchsten Wohnkomfort. Die moderne Küche mit zusätzlichem Back-Kitchen-Bereich ist perfekt ausgestattet, um Familie und Gäste kulinarisch zu verwöhnen. Der Essbereich, optisch durch einen modernen Kachelofen abgetrennt, öffnet den Blick auf das **großzügige Pool**. Mit seinen Maßen von 7 x 3,5 x 1,5 m lädt es zu entspannten Sommertagen ein – ideal ergänzt durch die angrenzende Terrasse mit Grillbereich und Platz für ein gutes Glas Wein in der Abendsonne.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit modernem Bad. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, jeweils mit eigenem Schrankraum, sowie ein großzügiges Badezimmer.

Die große Doppelgarage bietet dank eines zusätzlichen Nebenraums reichlich Stauraum. Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt eine **zeitgemäße Wärmepumpe** in Kombination mit Fußbodenheizung – diese kann sowohl zum Heizen als auch zum Kühlern genutzt werden.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0699 121 09 621?. Ich freue mich auf Ihren Anruf. **Reinhard Kanduth, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt**.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <6.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap