

## **Wohnen mit Stil: Ihr neues Traumhaus vor den Toren von Klagenfurt!**



Luxuriöser eingebauter Swimmingpool

**Objektnummer: 1084**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	749.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

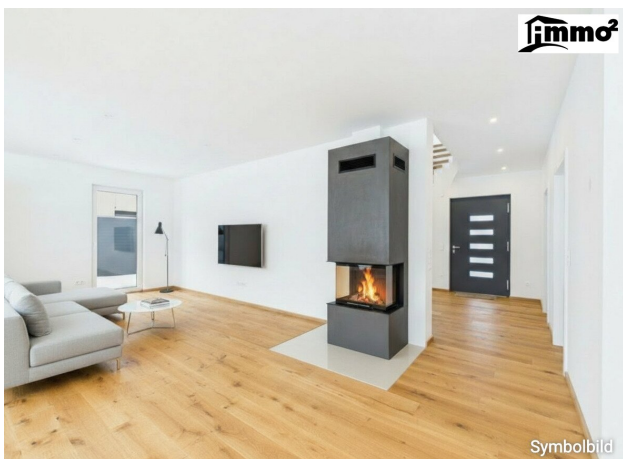


**Daniela Wernigg**

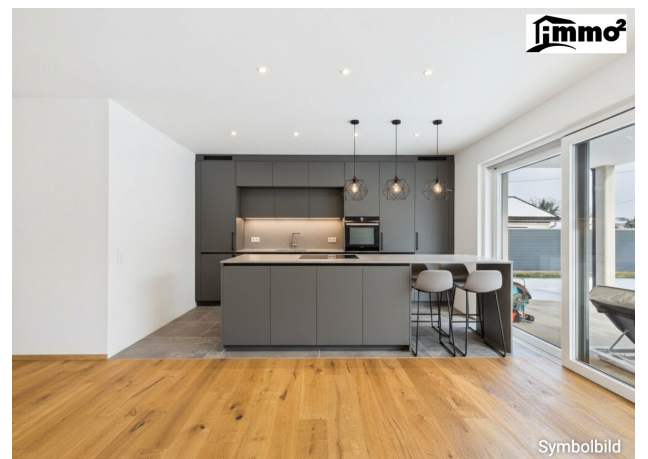
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee



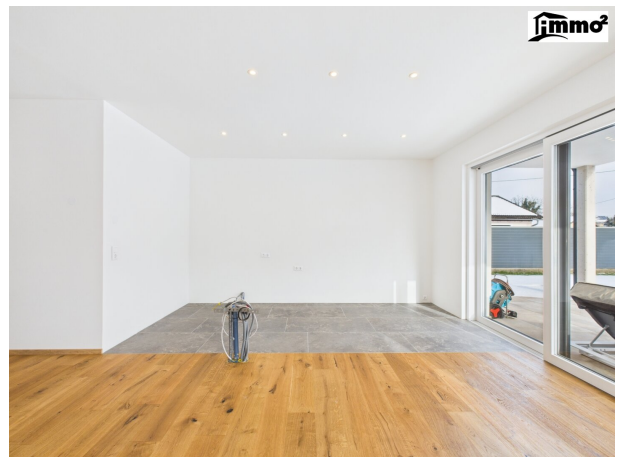
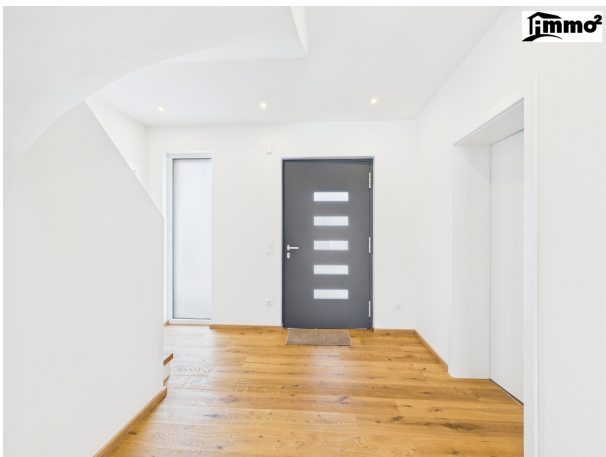
Symbolbild

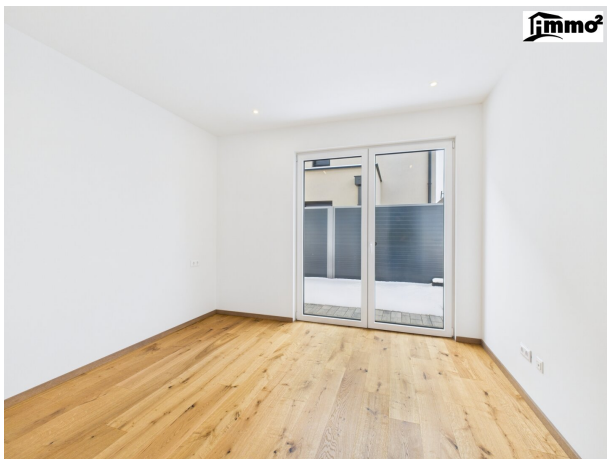


Symbolbild



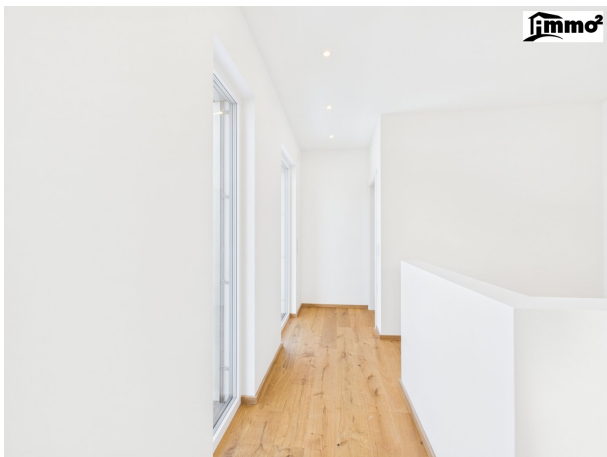
Symbolbild







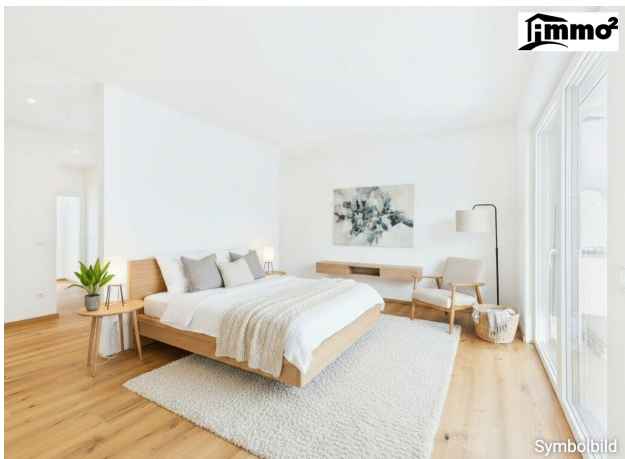
immò²

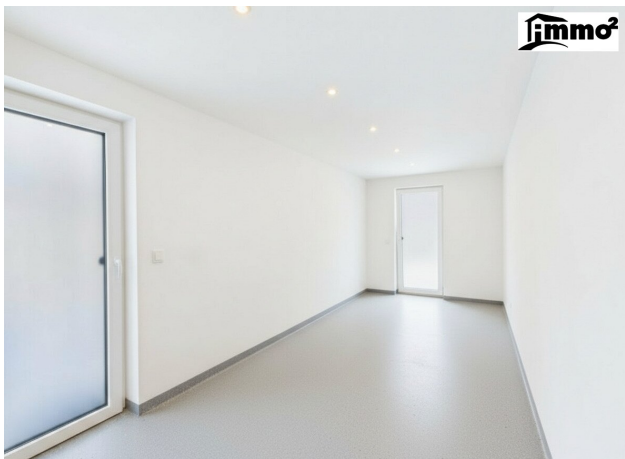


immò²



immò²





immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>





Reduzierte Kopffreiheit

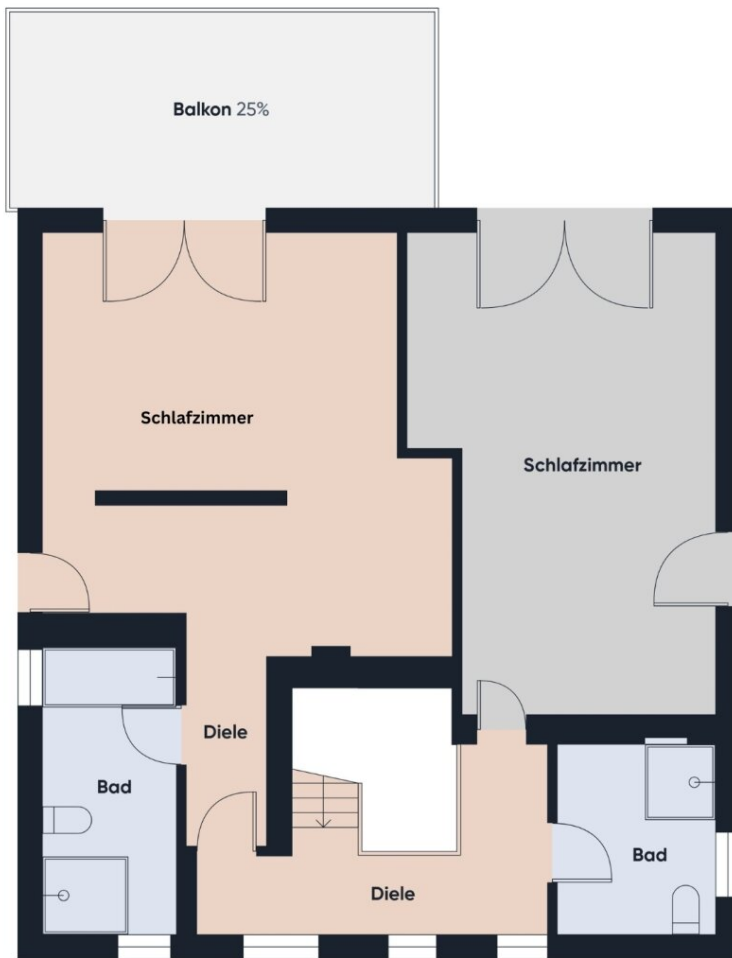
----- Unter 1 m

- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen vor den Toren von Klagenfurt

### Modernes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Wohnlage

Dieses **2022 errichtete Einfamilienhaus** in der begehrten **Trattnigstraße in Ebenthal bei Klagenfurt** vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und luxuriösen Wohnkomfort. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. **565 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie rund **157 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein besonderes Highlight ist der **elegant integrierte Swimmingpool im Garten**, der dieses Zuhause zu einer privaten Wohlfühloase macht – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

## Raumaufteilung

**Das Haus überzeugt durch eine klare Struktur, helle Räume und eine moderne, offene Gestaltung:**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Moderne Küche mit viel Platz für gemeinsames Kochen
- **Drei Schlafzimmer**, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer**, die Komfort und Privatsphäre garantieren
- Zusätzliche Nutzflächen für Stauraum und Technik

Die großen Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

## IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Trattnigstraße, Ebenthal bei Klagenfurt – ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung

- **Grundfläche:** ca. 565 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 157 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 170 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 | **Baujahr:** 2022
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit energieeffizienter Fußbodenheizung
- **Fenster:** Kunststofffenster, 3-fach verglast
- **Böden:** Hochwertige Parkettböden
- **Besonderheiten:** 3 Badezimmer, luxuriöser Swimmingpool, hochwertiger Bauzustand, ein großer Kamin im Wohnzimmer für zusätzliche wohlige Wärme

## Komfort & Qualität

Bei der Errichtung dieses Hauses wurde großer Wert auf **Qualität, Nachhaltigkeit und modernes Wohnen** gelegt. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in Kombination mit der Luftwärmepumpe für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten sorgt. Die moderne Bauweise sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem **neuwertigen Zuhause ohne Investitionsbedarf**.

## Ruhige Lage mit ausgezeichneter Anbindung

Ebenthal bei Klagenfurt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Umland der Landeshauptstadt. Die Immobilie liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung**, ideal für alle, die Entspannung suchen und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

- Klagenfurter Stadtzentrum in wenigen Autominuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Natur- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

## Zusammenfassung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Ebenthal bietet alles, was zeitgemäßes Wohnen

ausmacht:

**hochwertige Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung, energieeffiziente Technik und einen exklusiven Garten mit Swimmingpool.** Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihren Wohnkomfort überzeugt und ein Zuhause zum Ankommen und Genießen darstellt.

***„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist das Gefühl, angekommen zu sein.“***

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap