

**FERNBLICK am KREUZBERGL | Klassische Villa in
Klagenfurts bester Wohngegend**



Objektnummer: 2602015

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Baujahr: | 1985 |
| Wohnfläche: | 563,00 m ² |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 85,00 m ² |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH
Khevenhüllerstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202

H +43 676 7172333

F +43 - 463 - 203 202 - 66

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **herrschaftliche Villa am Kreuzberg** in St. Martin mit **unverbaubarem Karawankenblick**. Die in den Jahren **1985/1986** erbaute Villa präsentiert sich als großzügiger Familienwohnsitz. Die Wohnfläche von mehr als 550m² erstreckt sich über drei Geschosse, mit **Keller, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss**.

Baulich finden Sie die Liegenschaft in gutem Zustand vor, bereit für Ihre Ansprüche auf den neuesten Stand gebracht zu werden.

Dank der **Hanglage** bietet sich ein Ausblick über Klagenfurt, welcher seines Gleichen sucht.

Ausstattung:

- Ebenerdig erhebt sich das **Untergeschoss** südseitig **über das Erdniveau** und ist **direkt zugänglich**.
- Das Mauerwerk besteht aus **Betonmauerwerk** im Kellerbereich und Fundamenten, während tragende Wände mit **Ziegeln** gemauert sind. Die Fassade ist mit **Thermoputz** und einem hochwertigen Edelputz versehen.
- Die **Decken** im Keller und Erdgeschoss sind aus **Stahlbeton**, während im Dachgeschoss Holzbalkendecken verbaut wurden.
- Das **Walmdach** ist mit einer Eternit **Doppeldeckung** versehen. Die Fenster bestehen aus Holzrahmen und verfügen über Isolierverglasung sowie teilweise Rollläden.
- Die Villa wird durch eine **Warmwasserzentralheizung** mit **Wandradiatoren** beheizt, die derzeit mit **Öl** betrieben werden. Zusätzlich sorgen zwei **Kachelöfen** für behagliche Wärme.
- Der **Dachgeschossausbau** ist noch nicht abgeschlossen und erfordert Arbeiten wie Sanitäreinrichtung, Maler- und Fliesenarbeiten, Innentüren, Bodenbeläge sowie die Endmontage der Elektrik.

- Das Haus verfügt über eine direkt vom Wohnraum zugängliche **Doppelgarage** und eine großzügige **Terrasse** im EG

Konfiguration:

- Unterkeller: Drei Kellerlagerräume
- Untergeschoss: Vorkeller, Wohnraum, Arbeitszimmer, Stüberl, Weinkeller, Bad, WC, Wirtschaftsraum und Abstellraum, Öltank, Heizraum sowie ein von außen begehbarer Gartengeräteraum
- Erdgeschoss: Windfang, WC, Diele mit Stiegenaufgang, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Wirtschaftsraum, WC sowie Schlafbereich mit Vorraum Umkleideraum, Schlafzimmer mit Bad sowie großzügige Garage für zwei PKW
- Dachgeschoss: Wohnung mit Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Bad und Schrankraum, der Bereich über der Garage ist unausgebauter Dachboden

Flächen

- ca. 85 m² Unterkeller
- ca. 233 m² Untergeschoß
- ca. 212m² Erdgeschoß
- ca. 118m² Dachgeschoß
- Terrasse, Doppelgarage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap