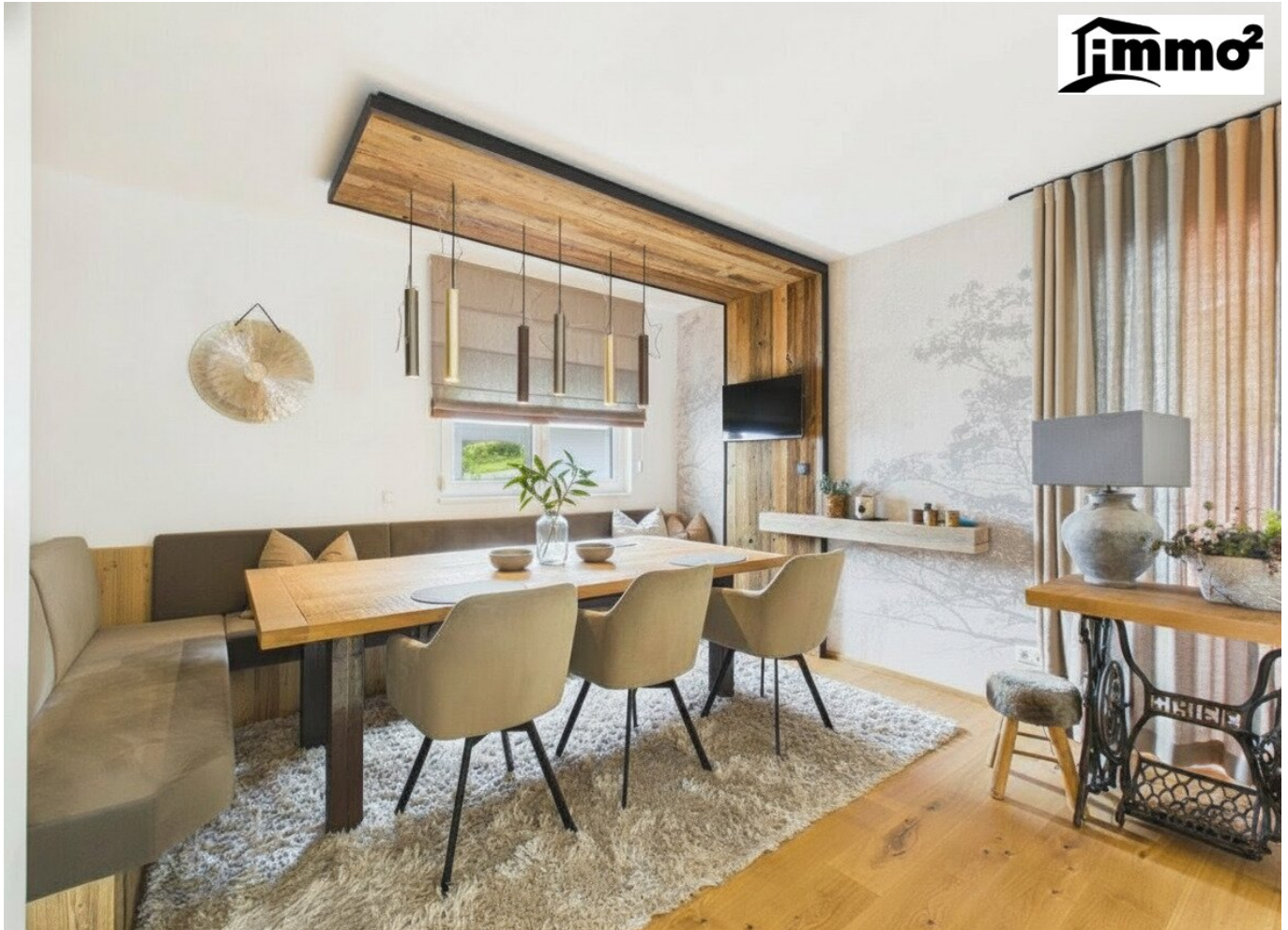


**Modern wohnen, den Wörthersee genießen – Neubauhaus
in begehrter Lage von Klagenfurt-Wölfnitz**



Objektnummer: 1246

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	860.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 6763925645

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

immo²



immo²



immo²



KI-bearbeitet





imm²



imm²



imm²







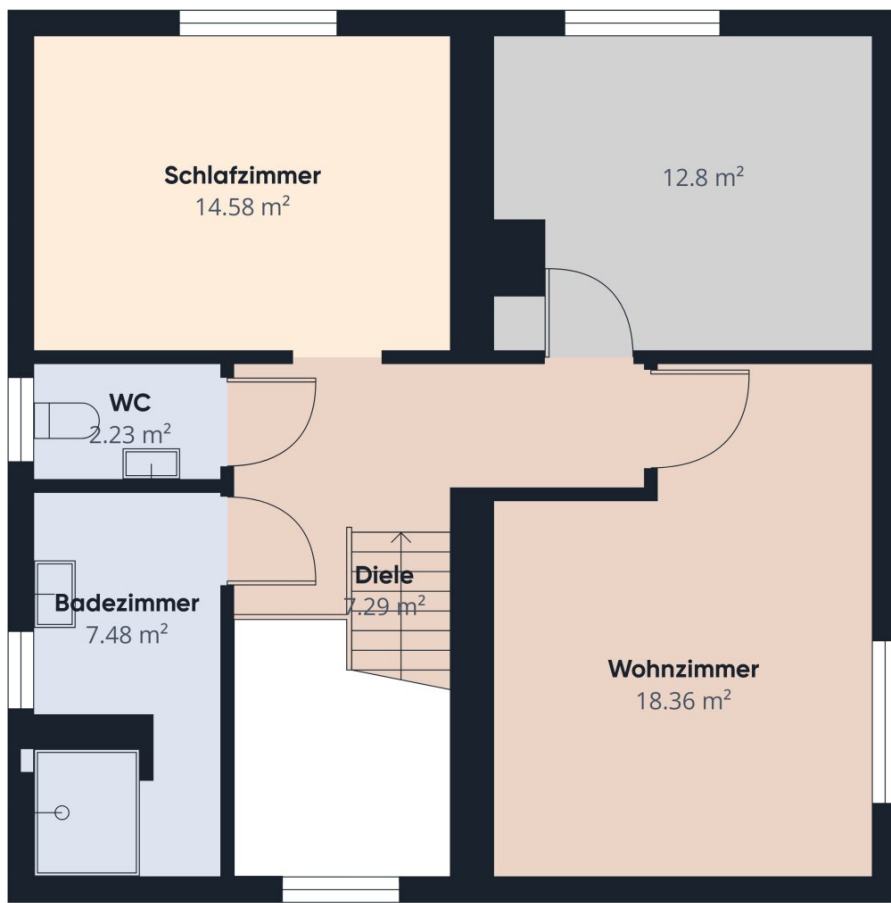
Etage 0

Wohnfläche⁽¹⁾
64.01 m²

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

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

GIRAFFE 360



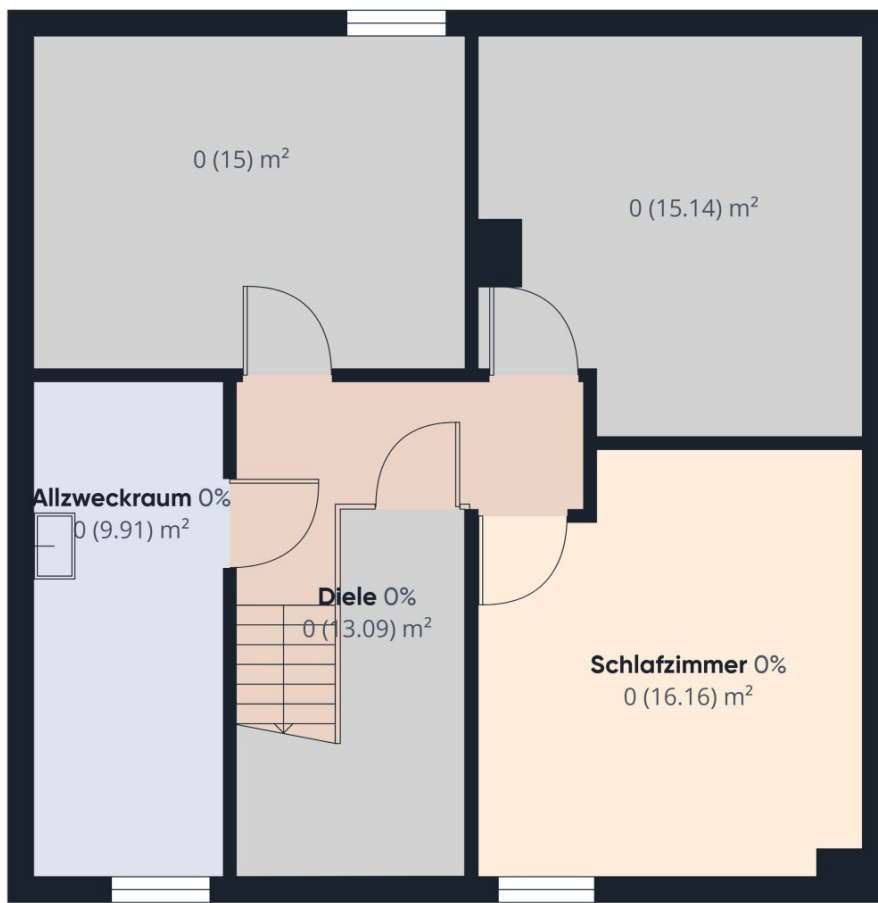
Etage 1

Wohnfläche⁽¹⁾
62.74 m²

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

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

GIRAFFE 360



Nutzfläche[®]
69.3 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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

GIRAFFE 360



Etage -1



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



Immo²
KOSTENLOSE
BEWERTUNG

Objektbeschreibung

Modernes Neubauhaus mit Bergblick in Klagenfurt-Wölfnitz

Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Klagenfurt-Wölfnitz vereint modernes Wohnen, **hochwertige Ausstattung** und eine ruhige Lage im Grünen.

Das im Jahr **2023 errichtete Einfamilienhaus** bietet auf **ca. 140 m² Fläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Komfort, Qualität und naturnahes Wohnen legen. Auf einem **ca. 500 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause, das mit hellen Räumen, **einer großzügigen Terrasse**, schöner Aussicht und zeitgemäßer Haustechnik überzeugt.

Raumaufteilung

- Der **offene Wohn- und Küchenbereich** bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein angenehmes, kommunikatives Wohnambiente.
- Das Haus verfügt über insgesamt **4 Zimmer** und bietet eine klare, familienfreundliche Aufteilung.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein zusätzliches WC.
- Praktische Nebenflächen wie Abstellraum, Keller und Garage sorgen für ausreichend Stauraum und Komfort im Alltag.
- Der Keller wurde als Wohnkeller ausgebaut, mit Fussbodenheizung
- **maßangefertigte Einbaumöbel**

Komfort und Qualität

Das Haus wurde in moderner Bauweise errichtet und befindet sich in einem neuwertigen

Zustand. Hochwertige Böden aus Parkett und Fliesen unterstreichen den gepflegten, zeitgemäßen Charakter der Immobilie. Die offene Wohnküche sorgt für ein modernes Wohngefühl und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die hochwertig **maßangefertigten Einbaumöbel**, die sich harmonisch vom Vorraum bis hin zum Schlafzimmer durchziehen. Sie wurden perfekt auf die jeweiligen Räume abgestimmt und verbinden stilvolles Design mit praktischer Funktionalität. Durch die durchdachte Planung entsteht ein besonders hochwertiges, einheitliches Wohngefühl mit viel Stauraum und klarer Linienführung. Diese **exklusiven Tischlerlösungen** verleihen dem Zuhause einen eleganten Charakter und unterstreichen den neuwertigen Gesamtzustand der Immobilie.

Die **großzügige Terrasse** mit ca. 36 m² lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Der schöne Grün-, Berg- und Fernblick verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre und macht es zu einem idealen Rückzugsort vom Alltag.

Zusammenfassung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Klagenfurt-Wölfnitz bietet alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht: eine neuwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, eine großzügige Terrasse sowie einen wunderbaren Ausblick ins Grüne und auf die umliegende Berglandschaft.

„Ein Zuhause ist mehr als ein Ort – es ist ein Gefühl von Ankommen, Wohlfühlen und Lebensqualität.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Neubauhauses in Klagenfurt-Wölfnitz!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap