



## **\*verkauft\***Wunderbares Haus mit Sonne von früh bis **spät\***verkauft\*

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-ID:	591
Adresse:	AT-9065 Klagenfurt Österreich

#### Preise

Kaufpreis:	469.000,00 EUR
------------	----------------

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 161 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Balkons:	1
Terrassenfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 730 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche, offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche
unterkellert:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost, West
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen



### Zustandsangaben

Baujahr:	1990
Zustandsart:	gepflegt

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Heizwärmebedarf:	ca. 104 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	1,24

### Beschreibung im Detail

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Kärntens, bietet dieses wunderbare Anwesen ein Lebensgefühl der Extraklasse. Auf einem Grundstück von 730 m<sup>2</sup> gelegen, begeistert diese Wohnliegenschaft nicht nur mit der durchdachten Architektur, sondern auch durch ihren unvergleichlichen Ausblick nach Süden Richtung Stadt und die majestätischen Karawanken. Hier genießt man die Sonne von früh bis spät und kann den Tag in einem herrlichen Panorama ausklingen lassen.

Das Wohnhaus, das auf dem Grundstück etwa 1990 errichtet wurde, bietet insgesamt rund 244 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese unterteilt sich in ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 83 m<sup>2</sup> Keller. Die Raumaufteilung ist sowohl praktisch als auch elegant, was den Alltag erleichtert und das Wohnen zum Genuss macht.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem riesigen, offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die ebenfalls offene Küche übergeht. Dieser Bereich allein erstreckt sich über stolze 65 m<sup>2</sup> und schafft eine großzügige und einladende Atmosphäre, die perfekt für gesellige Abende mit der Familie geeignet ist. Ebenerdig gelangt man auf 160 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, die sich von Ost bis West erstrecken. Egal, ob man den Sonnenaufgang im Osten oder den Sonnenuntergang im Westen erleben möchte, hier findet man immer den perfekten Platz. Ein Teil der westlichen Terrasse ist fest überdacht und bietet somit auch bei wechselhaftem Wetter einen gemütlichen Rückzugsort im Freien.



Ein besonderes Highlight des Hauses ist die großzügige Loggia im Obergeschoss, die mit fast 20 m<sup>2</sup> zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier kann man auch mal zurückgezogen bei einem Glas Wein den Blick über die Landschaft schweifen lassen und die frische Luft in vollen Zügen genießen. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, von denen zwei direkten Zugang zur Loggia haben. Ein äußerst exklusiv ausgebautes Badezimmer vervollständigt das obere Stockwerk und bietet luxuriösen Komfort für seine Bewohner.

Die Kellerräume haben an die 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Davon sind 15 m<sup>2</sup> für die Haustechnik (Ölheizung) vorgesehen, während der restliche Bereich für die neuen Eigentümer reserviert ist. Ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder privater Fitnessraum - hier stehen alle Möglichkeiten offen.

Im Norden des Grundstücks befindet sich eine massiv angebaute Garage. Von hier aus gelangt man trockenen Fußes ins Haus, was bei jedem Wetter angenehm ist.

Dieses Anwesen vereint Komfort und Luxus auf sehr hohem Niveau. Die großzügigen Außenbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein, während die sorgfältig gestalteten Innenräume ein behagliches und stilvolles Wohnambiente schaffen. Hier findet man ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und in dem jeder Tag zu einem besonderen Erlebnis wird.

Der Energieausweis zeigt einen HWB von 104 Kwh/m<sup>2</sup>/a und einen fGee von 1,24.

Diese wunderbare Immobilie ist leider schon verkauft!

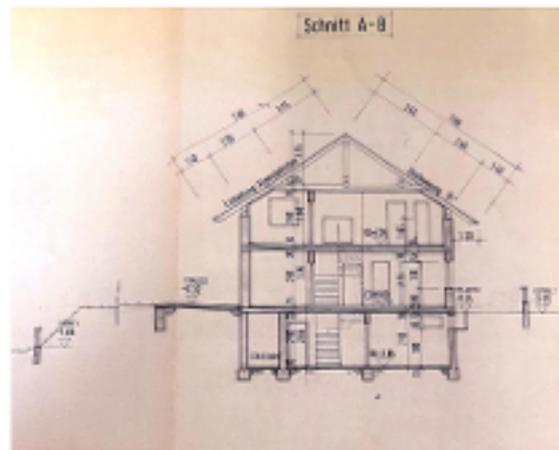
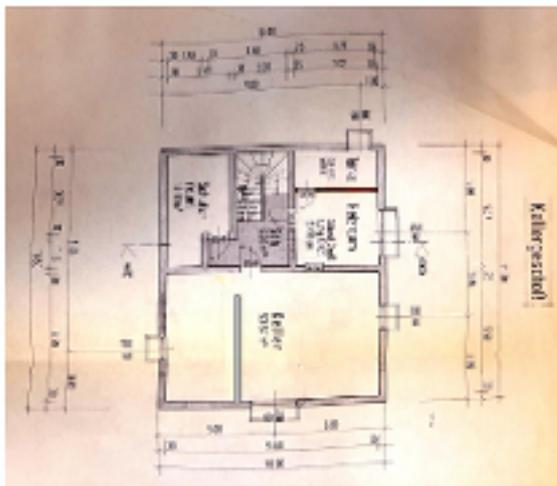
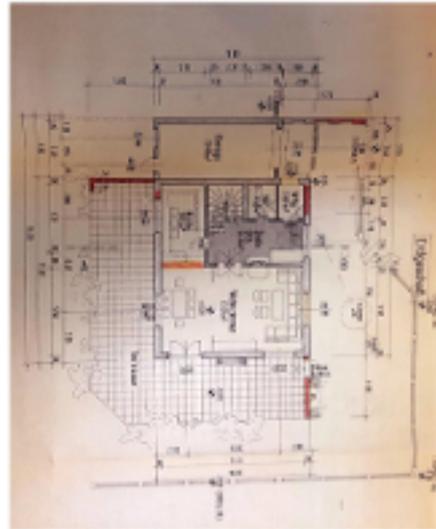
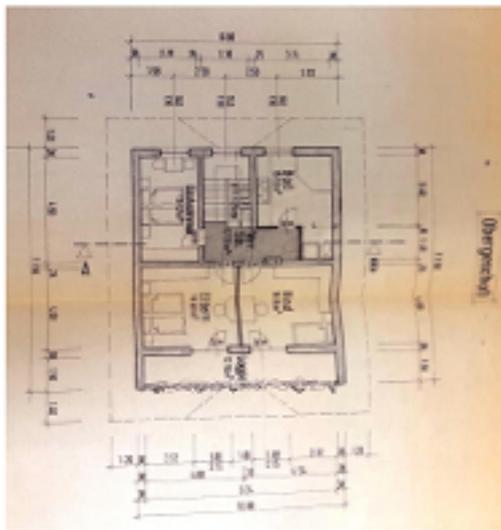


## Galerie











Feps Immobilien GmbH  
Feps Immobilien GmbH  
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Feps Immobilien GmbH
<b>Adresse:</b>	Büro: Rosentalerstrasse 46 AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan
<b>Handelsregister:</b>	437385p
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Stephan Ebner
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.feps.at">www.feps.at</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Stephan Ebner
<b>Telefon:</b>	0664 30 80 008
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:ebner@feps.at">ebner@feps.at</a>