

Einzigartige Liegenschaft mit Kachelofen, Wintergarten und parkähnlichen Grundstück in Toplage



Ansicht

Objektnummer: 2697_2452

Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	188,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	143,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 163,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andreas Trattner

RE/MAX Pro d-l-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt





























Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im beliebten Klagenfurter Stadtteil bietet nicht nur großzügige Wohnflächen, sondern auch höchsten Komfort, durchdachte Details und eine Vielzahl an Ausstattungshighlights.

Erbaut im Jahr 1930, wurde das Haus im Jahr 1979 umfassend umgebaut und laufend gepflegt und modernisiert. 2004 erfolgten wesentliche Erweiterungen: Im Keller wurde ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche integriert, alle Fenster wurden erneuert und die ursprüngliche Garage wurde zu einem Wohnraum mit angrenzendem gemütlichen Wintergarten umgebaut. Zudem wurde eine neue Garage mit anschließendem Carport errichtet. Der Zubau wurde zur Gänze unterkellert und mit einem modernen Edelstahlkamin ausgestattet.

Das Haus besticht durch eine gelungene Mischung aus behaglichem Wohnkomfort und funktionaler Raumaufteilung.

Erdgeschoss:

- Großzügiges, nach oben offenes Wohnzimmer mit zentralem Kachelofen
- Wohnraum mit direktem Zugang zum Wintergarten
- Wohnküche mit Kachelofen
- Abstellraum
- Separates WC
- Badezimmer
- Zugang zur überdachten Terrasse mit gemauertem Grillkamin

Obergeschoss (über Holzstiege erreichbar):

- Galeriezimmer/Büro
- Ankleideraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Keller (ca. 80 % unterkellert):

- Tankraum mit 3.500 Liter Metalltank
- Heizraum
- Waschküche
- Saunabereich mit Dusche
- Lagerraum
- zusätzlicher Keller unter der Garage

Das Grundstück ist liebevoll gepflegt und beherbergt einen imposanten Baumbestand, darunter Fichten, Buchen, Eichen, Lärchen und ein Nussbaum. Einige dieser Bäume sind über 100 Jahre alt und schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Unter den Bäumen befindet sich auch ein Maroni - Baum der jedes Jahr eine reichliche Ernte abwirft.

Ein zusätzliches Wirtschaftsgebäude, welches 1984 umgebaut wurde, dient heute als Werkstatt und Lagerraum. Ideal für Hobby, Handwerk oder zusätzlichen Stauraum.

Besondere Highlights

- Wellnessbereich mit Sauna
- Wintergarten
- Überdachte Terrasse mit Grillkamin
- Kachelofen als stilvolles Zentrum des Wohnbereichs
- Garage + Carport mit Unterkellerung
- Wirtschaftsgebäude für Werkstatt/Lager
- Historischer Baumbestand mit Nuss- und Maronibaum
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- öffentlicher Stadtbuss in 50 m Entfernung

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil von Klagenfurt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus Stadtnähe und naturnaher Umgebung macht diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

? Andreas Trattner
? 0650 520 18 08
? andreas.trattner@remax-pro.at

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 163.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw E
ärmebedarf:
Faktor Gesam2.29

tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor D
Gesamtenergi
eeffizienz: