

**Mit allem Komfort! Stilvolles Wohnhaus nordwestlich von
Klagenfurt**



Verkauft

Objektnummer: 0015000925

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9061 Klagenfurt-Wölfnitz
Zimmer:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	0,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



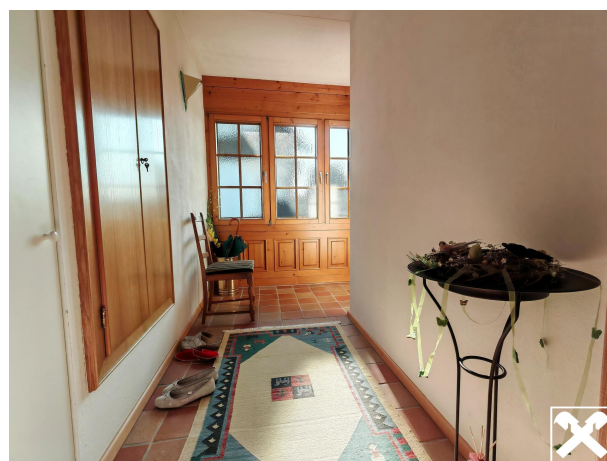
Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH
Hauptstraße 82
9871 Seeboden

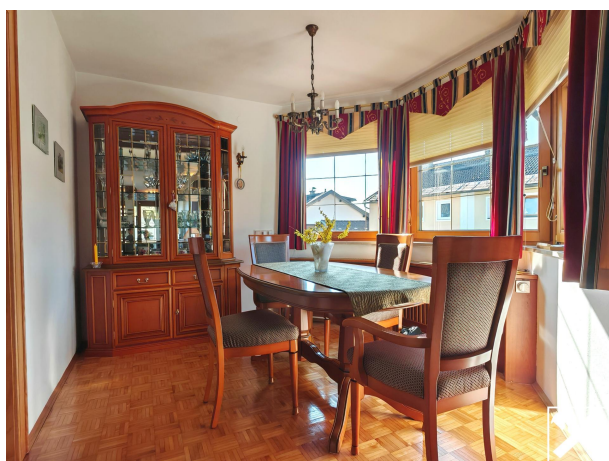
T +43476257743100
H +43 664 450 68 40

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



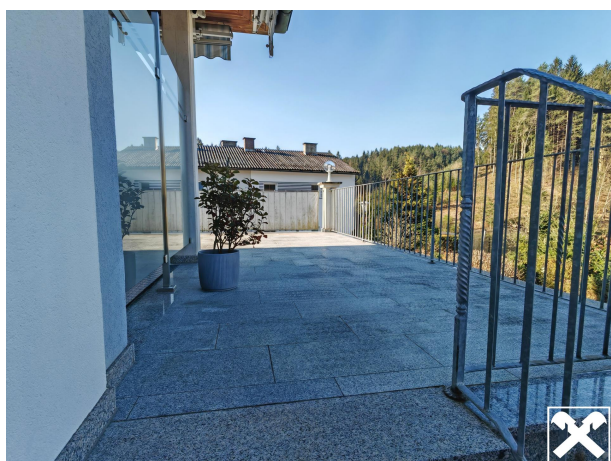






















Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie diese reizvolle Liegenschaft in einer beliebten Wohngegend!

Google-Maps-Link:

<https://maps.app.goo.gl/YUf14fE25KeBccrs6>

Aufteilung des Wohnhauses:

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet und überzeugt mit der durchdachten Raumaufteilung sowie *hochwertigen Ausstattung*. Hier genießen Sie den Komfort edler Tischler-Holztüren und profitieren von stilvollen 2-fach-verglasten

Holzfenstern, die den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre verleihen.

Wohnfläche:

- **Ca. 130 m² ausgebaut.**
- **Weitere ca. 50 m² im Obergeschoss möglich.**

Kellergeschoss (ca. 150 m² Nutzfläche)

Waschraum mit WC, 5 Kellerräume, Heizraum, Öltankraum, Garage.

Der Keller verfügt über unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten: Von einem Hobbyraum über eine Werkstatt und einen Technikraum bis hin zu großzügigem Stauraum – hier ist eine vielseitige Nutzung gegeben!

Durch die Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie die zwei zusätzlichen gepflasterten Freistellplätze auf dem Grundstück genießen Sie *ausreichend Parkmöglichkeiten* für Familie und Freunde. Der direkte Zugang von der Garage in den Keller und Wohnbereich sorgt dafür, dass Sie auch an regnerischen Tagen trocken zu Hause ankommen.

Erdgeschoss (ca. 114 m² Wohnfläche)

Windfang, Diele, geräumiges Wohn- und Esszimmer, Küche, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Gäste-WC, komfortables Bad mit WC, Bidet, Wanne und Dusche.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige, teilweise überdachte *Terrasse mit etwa 40 m² Nutzfläche*. Durch den *vorhandenen Kaminanschluss*

besteht die Möglichkeit, einen offenen Kamin auf der Terrasse zu errichten.

Obergeschoss (Derzeit ca. 16 m² Wohnfläche)

Vorraum, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC.

Im Obergeschoss befinden sich aktuell *ca. 50 m² Fläche im Edelrohbaustand*. Um mehr Wohnfläche zu gewinnen, können Sie diese nach Ihren Bedürfnissen ausbauen.

Außenbereich der Liegenschaft:

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1.038 m² und besticht durch einen *äußerst gepflegten Zustand*.

Auch von der Terrasse aus gelangen Sie über eine Treppe in den wunderschön angelegten *Garten*. Dieser sorgt für noch mehr Lebensqualität und inspiriert zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Der mit Waschbetonplatten ausgelegte Bereich, inklusive einem vorhandenen Stromanschluss, bietet die perfekte Grundlage, um einen Pool, einen Pavillon oder andere gemütliche Sitzgelegenheiten aufzustellen. Zudem können Sie im Garten einen Kinderspielplatz errichten und das *bereits vorhandene Beet* verwenden, um Ihren grünen Daumen zum Einsatz zu bringen. Der installierte *Rasenroboter* erleichtert Ihnen die Gartenarbeit und der bestehende *Holzgeräteschuppen* bietet wertvollen Stauraum für diverse Gartenutensilien.

Beheizung:

Das Haus wird über eine *Öl-Zentralheizung* beheizt, die durch *Heizkörper* in den Wohnräumen und durch die *Bodenerwärmung* über den Heizkörperrücklauf im Vorraum und Bad für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. In der Küche sorgt ein gemütlicher *Holzherd* für zusätzliche Wärme und es besteht die Möglichkeit, an dem *bereits vorbereiteten Kaminanschluss* im Wohnzimmer einen Kachelofen zu installieren.

Zur Lage:

Der Stadtteil Klagenfurt-Wölfnitz vereint die Vorzüge ländlichen Lebens mit der Nähe zu städtischen Angeboten und ist somit ein attraktiver Wohnort für Erholungssuchende, die eine beruhigte Lage und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

Klagenfurt-Wölfnitz verfügt über gute Busverbindungen, wodurch der Stadtteil schnell mit dem Zentrum von Klagenfurt vernetzt ist. Die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Für genügen Outdoor-Freizeitmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt! Hier finden sie ein breitgefächertes Angebot, darunter Wander- und Radwege und verschiedene Skigebiete in näherer Umgebung. Der Wörthersee ist nicht weit entfernt und lockt mit Wassersport, Schwimmen und Spaziergängen entlang des Ufers an.

Sonstiges:

- Die Übergabe erfolgt nach Absprache.
- Inventar kann nach Absprache übernommen werden.

Entfernungen:

- 650 m Bushaltestelle
- 900 m Volksschule und Kindergarten
- 1,1 km Spar
- 1,6 km Sportplatz
- 2,3 km Golfclub
- 7,3 km Wörthersee
- 8,4 km Klagenfurt Zentrum
- 11,5 km Klagenfurt Hauptbahnhof
- 15,8 km St. Veit an der Glan Zentrum
- 35,2 km Villach Zentrum

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragsserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!