

Doppelhaushälfte

mit Terrasse, Balkon, massivem Carport und Eigengrund





Willkommen in Ihrem Traumhaus! Wallner & Madile bietet Ihnen eine charmante, schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit allem, was Sie sich für ein komfortables und nachhaltiges Leben wünschen.

IHR NEUES ZUHAUSE UMFASST:

Raumaufteilung:

Auf 116m² bietet Ihnen der smarte Grundriss drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, einen Abstellraum sowie einen Technikraum und ein separates WC.

Ausstattung:

Ihr Haus ist mit Eichenparkett ausgestattet, auch die Stiege hat einen Echtholzbelag. Im Badezimmer wurden elegante Großformat Fliesen verlegt. Das gesamte Haus verfügt über eine Fussbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die Anschlussmöglichkeit eines Ofens an den vorhandenen Kamin bietet eine tolle Ergänzung für Ihr neues Zuhause.

Aussenanlage:

Ein Highlight ist bestimmt der zusätzliche Balkon, der von zwei Schlafzimmern begehbar ist. Ihre neue Terrasse sowie der Balkon sind überdacht und mit modernen Pflastersteinen bzw. Feinsteinzeug - Terrassenplatten ausgestattet. Ihr Garten ist eingezäunt.

Parkplatz:

Ihr massiv gebauter Carport bietet Platz für ein Auto. Somit können sich vom lästigen Eiskratzen im Winter und überhitztem Auto im Sommer verabschieden. Auf Ihrer eigenen Einfahrt besteht genügend Platz für ein weiteres Fahrzeug. Der gemauerte Abstellraum hinter dem Carport eignet sich hervorragend für die Lagerung der Fahrräder, Ski usw.

Bauweise:

Unsere Bauweise basiert auf langjähriger Erfahrung und einer Partnerschaft mit den Besten im Baugewerbe. Sie können sich auf solide, massiv gebaute Baumeisterqualität verlassen, die langlebig und hochwertig ist.

Lage:

Die Alte Stadtgrenze bildete bis 1973 die Grenze zur Gemeinde Hörtendorf, und war ein Teil der Nessendorfer Straße. Im Jahr 1973 wurde Hörtendorf zusammen mit einem Teil der Gemeinde Ebenthal in Kärnten (südlich der Völkermarker Straße) und einem Teil der Gemeinde Poggersdorf (östlich der Gurk) in das Stadtgebiet von Klagenfurt am Wörthersee eingemeindet.

Heute findet man hier Einfamilienhäuser, Wohnanlagen, Restaurants und Gewerbeflächen mit Geschäften für den täglichen Gebrauch.

Stadt fühlen, Dorf leben 2.0 bedeutet für Sie, dass Sie hier die Ruhe und Vorzüge des Landlebens genießen können, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt zu verzichten.



NAHVERSORGER & INFRASTRUKTUR IN UNMITTLBARER NÄHE

- Kindergarten + Volksschule
- Hofer
- Tankstelle
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Kino

VERKEHRSANBINDUNG MIT PKW

- Bushaltestelle vor der Tür
- Autobahnzubringer Klagenfurt Ost 10 min
- Völkermarkt 20 min
- Flughafen Klagenfurt 10 min
- Hauptbahnhof 10 min

EIGENE EINLAGEZAHL

- Unabhängig
- Selbstbestimmt
- Alleineigentum





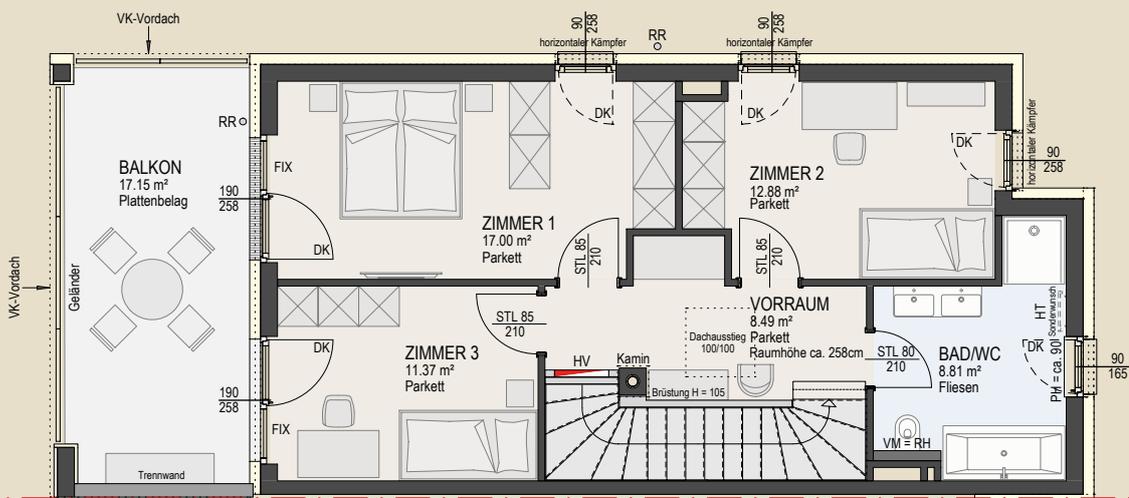
Grundriss



Eigengarten zu DH01
ca. 221.30 m²

Baum

Baum





- Betriebskostenoptimiert
- Tiefenbohrung
- Wärmepumpe
- PV Anlage
- Kamin
- Schlüsselfertig

- 116 m² Wohnnutzfläche
- drei Schlafzimmer
- 17 m² Balkon
- 18 m² Terrasse
- Eigengrund
- Carport + Frestellplatz
- massiver Abstellraum

**JETZT KAUFEN
UND SOFORT
EINZIEHEN!**



Leistungsfähig - Nachhaltig - Energieeffizient

Investieren Sie in Ihre Zukunft!
Nachhaltig - Energieeffizient, ohne Ihr Budget zu sprengen.

• TIEFENBOHRUNG MIT WÄRMEPUMPE

Diese Art zu heizen ist eine energieeffiziente und umweltfreundliche Möglichkeit Heiz- und Warmwasser zu erzeugen.

WAS KOSTET DAS EIGENTLICH?

Anschaffungspreis Wärmepumpe
Erschließung & Installation Erdsonde
Wartungskosten (alle zwei Jahre)

ca. € 12.000 - € 15.000 (im KP enthalten)

ca. € 8.000 - € 10.000 (im KP enthalten)

ca. € 150 - € 200

ABLAUF DER TIEFENBOHRUNG

Die professionelle Erdwärmeflexbohrung zur Nutzung der Erdwärme mittels Tiefensonden erfolgt im Spülbohrverfahren oder Hammerbohrverfahren.

WIE LANGE HÄLT DIE ERDWÄRMEBOHRUNG?

Bei fachgerechter Ausführung mit zertifizierten Sonden kann die Lebensdauer einer Erdwärmeflexsonde bis zu 100 Jahre betragen.

• PHOTOVOLTAIKANLAGE

Am Dach Ihrer Doppelhaushälfte befinden sich bereits fünf PV-Module (im KP enthalten), welche durchschnittlich 2000 kWh pro Jahr produzieren. Es besteht die Möglichkeit die PV Anlage zu erweitern. Somit sparen Sie nicht nur bares Geld, sondern hinterlassen auch Ihren grünen Fussabdruck.

Kontaktieren Sie uns noch heute!
Das Team von Wallner & Madile berät Sie gerne!
+43 463 218181 | office@wallner-madile.at

STROM VOM
EIGENEN DACH
MIT IHRER
PV ANLAGE

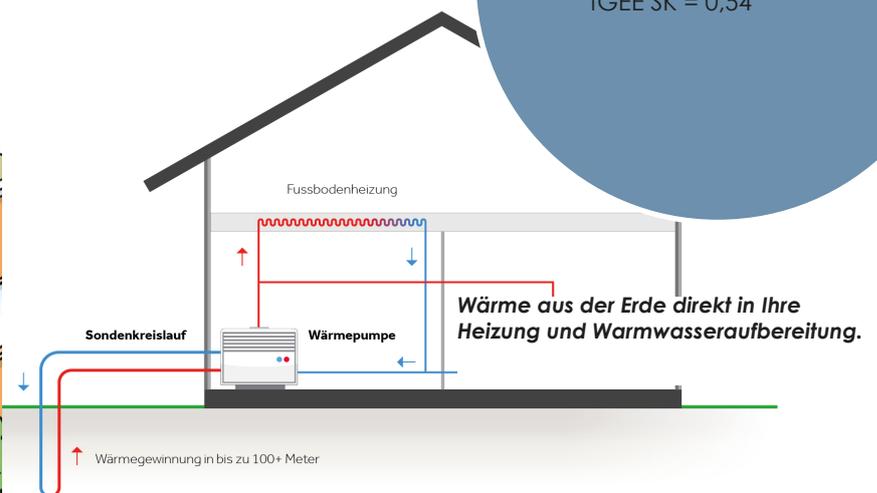
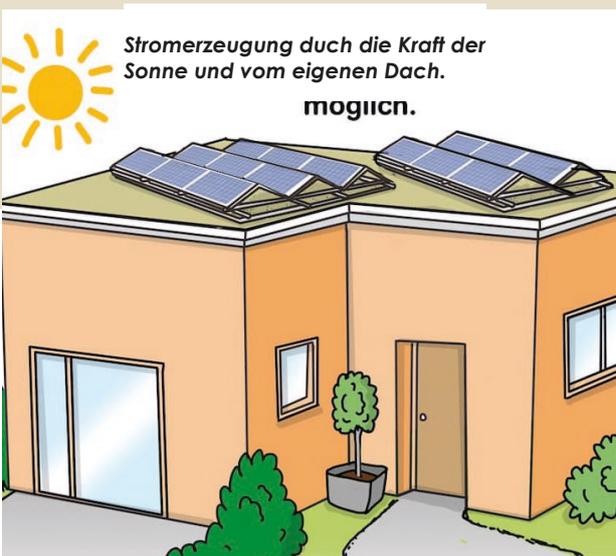
2kWp = im Durchschnitt
2.000 kWh im Jahr

JAHRESPRODUKTION IHRER
TIEFENBOHRUNG MIT
ERDWÄRMEPUMPE

Wärme + Brauchwasser = Kosten
€ 95,00 - € 110,00
berrechnet für einen
3-4 Personen Haushalt

ENERGIEAUSWEIS

HWB Ref SK = 45 kWh/m²a
fGEE SK = 0,54





Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt
+43 463 218181
wallner-madile.at

**WALLNER
MADILE**

Das verwendete Bildmaterial, die Visualisierungen und Texte dienen lediglich dem Zweck der Veranschaulichung, Werbung und Präsentation des Bauprojektes. Sie bilden keinerlei Vertragsgrundlage. Änderungen vorbehalten; kein Rechtsanspruch ableitbar.
Copyright 2024 bei Wallner & Madile