

Neuhauser Immobilien

Siebenhügelstraße 107 (Fußballstadion), 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Mail: ruschnig@neuhauser-immobilien.at Web: neuhauser-immobilien.at

Mob: +43 (0) 664.400 77 70



|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Ort :                     | Brtonigla          |
| Kode :                    | 05578              |
| Wohnfläche :              | 170 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche :       | 350 m <sup>2</sup> |
| Entfernung zum Zentrum :  | 800 m              |
| Entfernung zum Meer :     | 8000 m             |
| Meerblick :               | Nein               |
| Parkplatz :               | Ja                 |
| Garage :                  | Nein               |
| Keller :                  | Nein               |
| Klimaanlage :             | Nein               |
| Aufzug :                  | Nein               |
| Zentralheizung :          | Nein               |
| Etage :                   | n/a                |
| Anzahl der Etagen :       | 2                  |
| Anzahl der Schlafzimmer : | 3                  |
| Anzahl der Badezimmer :   | 3                  |
| Baujahr :                 | 2026               |
| Anbaumöglichkeit :        | Nein               |
| Energieeffizienz :        | Nicht bekannt      |

|         |              |
|---------|--------------|
| Preis : | 4.192.500 Kn |
| Preis : | 559.000 €    |

Modernes Doppelhaus mit Pool in Brtonigla, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die Entfernung zum Meer beträgt 8 km, nach Novigrad 9 km.

Das Haus umfasst 170 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen + 70 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Panoramablick. Im Erdgeschoss befindet sich ein offenes Wohnzimmer mit Küche, Essbereich, Gästetoilette und einer 18 m<sup>2</sup> Terrasse, die zum Pool führt. Im Obergeschoss gibt es 3 Schlafzimmer mit eigenem Bad und Terrasse.

Neuhauser Immobilien

Siebenhügelstraße 107 (Fußballstadion), 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Mail: [ruschnig@neuhauser-immobilien.at](mailto:ruschnig@neuhauser-immobilien.at) Web: [neuhauser-immobilien.at](http://neuhauser-immobilien.at)

Mob: +43 (0) 664.400 77 70

Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, Klimaanlage in jedem Raum (VIVAX, A), Energieklasse A+ und 2 Parkplätze. Es wurde aus hochwertigen Materialien gebaut, und die Fertigstellung ist bis Ende 2025 geplant.

Wichtige Details:

Wände: Feiner Putz, weiß (Anpassung möglich)

Böden: Keramik (60-90x90 cm) im Erdgeschoss, Vinyl (5 mm) in den Schlafzimmern

Badezimmer: Keramik 60x60-120x60 cm, helle Töne, HANS GROHE und GEBERIT Armaturen

Fenster/Türen: PVC-Fenster (KOMMERLING), ALU-Schiebewände, Innentüren PORTA

Pool: PVC ELBE Folie, Desinfektionssystem, Beleuchtung

Dach: BAUDER-System, TPO-Folie, 20 cm Dämmung

Fassade: EPS 100 mm, Akrylputz in Pastellfarben

Sicherheit: Einbruchschutztüren (WDS) mit elektronischem Schloss und Fingerabdruck-Scanner

Die Lage bietet Nähe zu Restaurants, Geschäften und Radwegen. Ideal für Familienleben oder Touristenvermietung.