

Immo Germ

St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt

Mail: office@immo-germ.at Web: immo-germ.at

Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319



Ort :	Novigrad
Kode :	05611
Wohnfläche :	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :	350 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Zentrum :	3500 m
Entfernung zum Meer :	2500 m
Meerblick :	Nein
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Nein
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Etagen :	3
Anzahl der Schlafzimmer :	5
Anzahl der Badezimmer :	3
Baujahr :	2011
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	Nicht bekannt

Preis :	4.125.000 Kn
Preis :	550.000 €

Wir präsentieren eine einzigartige Gelegenheit - eine Erdgeschossimmobilie in einem kleineren Wohngebäude, die Wohnen, Geschäftspotenzial und luxuriöses Outdoor-Leben vereint.

Die Immobilie umfasst zwei völlig getrennte Wohneinheiten, einen Geschäftsraum, einen großzügigen privaten Garten, einen Swimmingpool mit Sonnenterrasse sowie sechs umzäunte Parkplätze. Im Innenhof befindet sich zudem ein Gartenhaus mit Abstellraum - ideal für zusätzliche Nutzung

Immo Germ

St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt

Mail: [office@immo-germ.at](mailto:office@immo-germ.at) Web: [immo-germ.at](http://immo-germ.at)

Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

oder als Hobbyraum.

Die Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> werden komplett möbliert und bezugsfertig verkauft. Jede bietet eine optimale Raumaufteilung: ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer – perfekt für Familien oder zur touristischen Vermietung.

Neben den Wohnungen befindet sich ein Geschäftsraum, der derzeit als Physiotherapiepraxis genutzt wird. Er ist durch eine Glaswand vom Wohnbereich getrennt und bietet somit volle Privatsphäre. Der Raum besteht aus einem Empfangsbereich und einem Badezimmer und lässt sich leicht an verschiedene Geschäftszwecke anpassen.

Der angelegte Garten von 221 m<sup>2</sup> bietet eine wahre Oase – einen Pool mit 126 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, ideal zum Entspannen und Genießen in den warmen Monaten in völliger Privatsphäre.

Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, die beiden Wohnungen zu einer großen Einheit zusammenzuführen, was das Investitionspotenzial weiter steigert – ob für luxuriöses Familienwohnen, touristische Vermietung oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Beheizt und gekühlt wird über Klimaanlage; eine Wohnung verfügt zusätzlich über einen Holzofen, der im Winter für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Dies ist eine seltene Gelegenheit, eine vielseitige Immobilie zu erwerben, die Komfort, Privatsphäre und geschäftliche Möglichkeiten vereint – die perfekte Wahl für hochwertiges Wohnen oder eine renditestarke Investition.