

***RESERVIERT* Viel Platz für's Familienleben – Ihr
Wohntraum in Moosburg!**



Objektnummer: 968

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,53 m²
Nutzfläche:	221,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	583,44 m²
Keller:	84,40 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	75,49 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

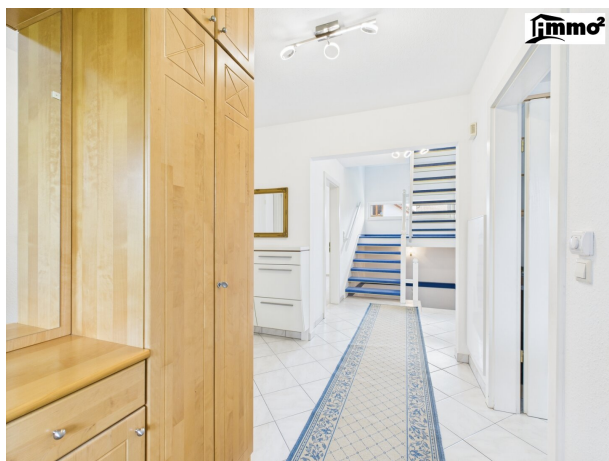
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

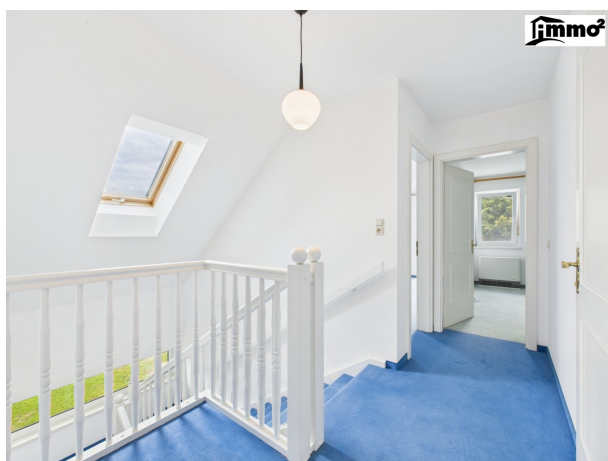
Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger



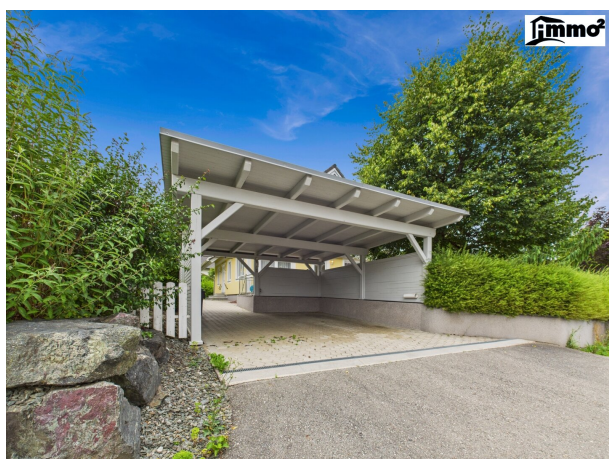










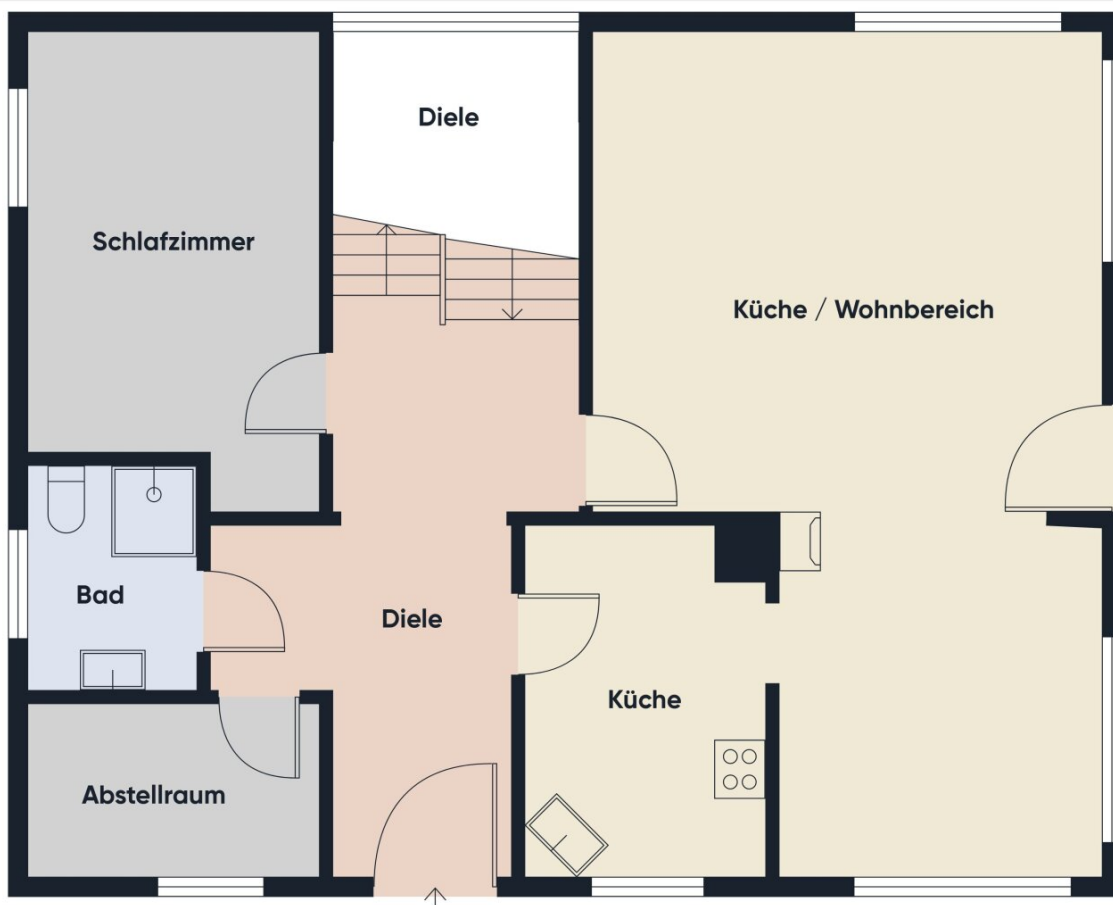


Wohnfläche⁽¹⁾
79.84 m²

(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0

Wohnfläche[®]
54,4 m²

Balkon 25%

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:

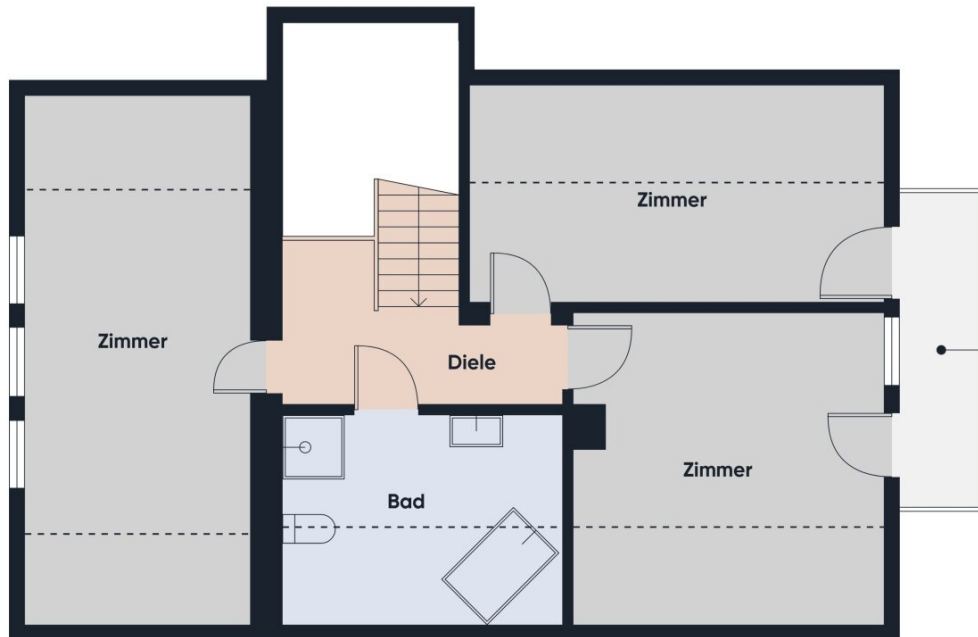
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Nutzfläche⁽¹⁾
82,87 m²

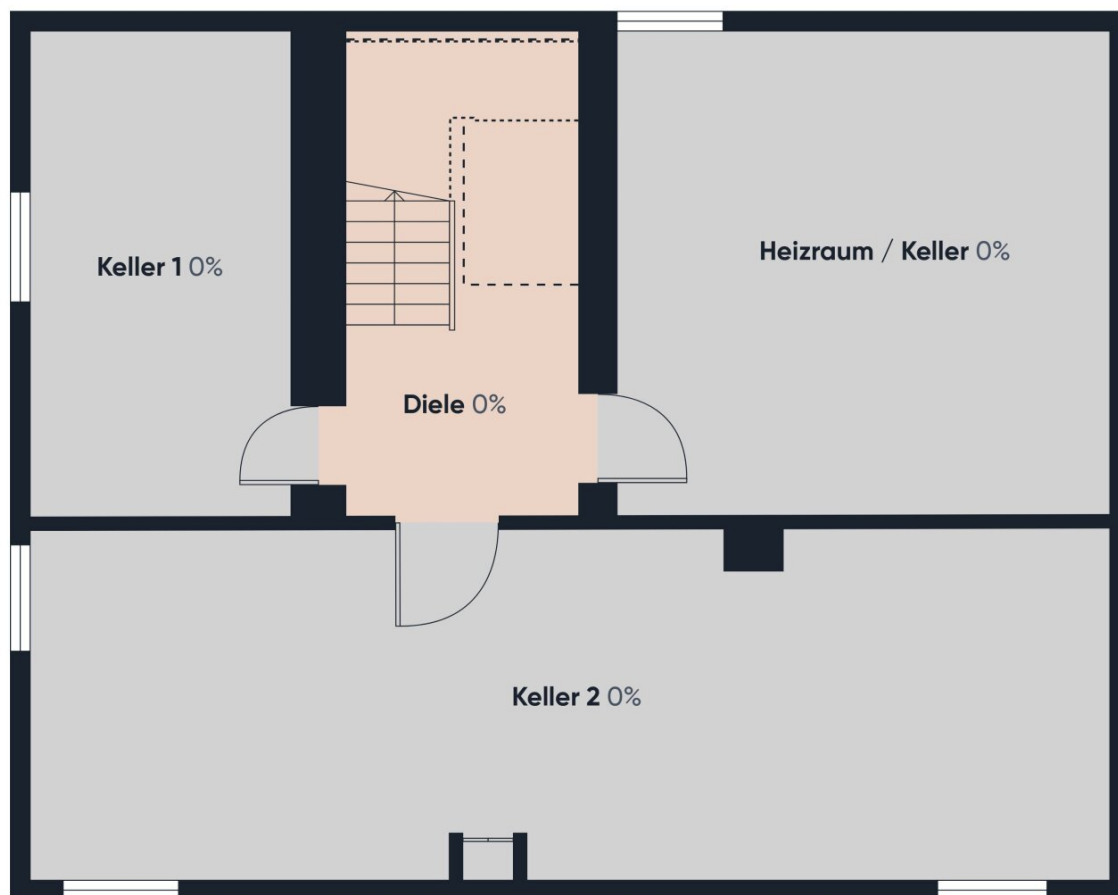
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit:
..... Unter 1 m
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

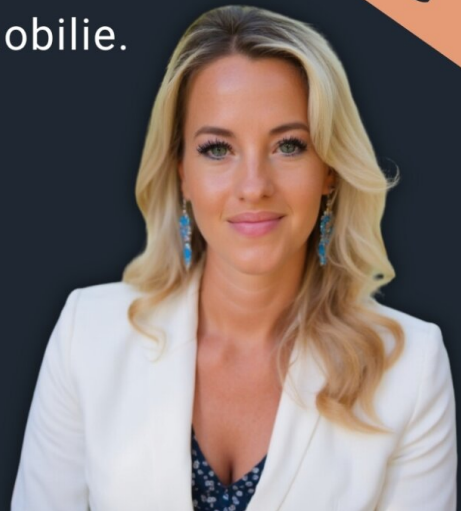
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**





4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Moosburg – familienfreundlich, ruhig & mit liebevoll gepflegtem Gartenparadies

Dieses charmante Einfamilienhaus im idyllischen Ortsteil Klein St. Peter in Moosburg besticht durch seine gepflegte Erscheinung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine traumhaft ruhige Lage in einer der **familienfreundlichsten Gemeinden Österreichs** (ausgezeichnet 2025).

Eingebettet in eine **entspannte, dennoch wachsende Wohnsiedlung** und nur wenige Fahrminuten von Klagenfurt, dem Wörthersee und Feldkirchen entfernt, erwartet Sie hier ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Auf einem rund **700 m² großen Grundstück** gelegen, bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 137 m², verteilt auf eine durchdachte Erd- und Dachgeschossebene, sowie rund 83 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss.

Ob Familie mit Kindern, berufstätiges Paar oder Ruhesuchende mit Liebe zur Natur – diese Immobilie erfüllt viele Wohnträume.

Hier geht's direkt zum 360° Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/amwiesengrundmoosburg/>

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Wohnfläche:** ca. 137 m²
- **Nutzfläche:** ca. 221 m² (inkl. ca. 83 m² Keller)
- **Grundstück:** ca. 700 m²
- **Baujahr:** 2001
- **Parken:** 1 Doppel-Carport

- **Zimmeranzahl:** 5 (davon 4 Schlafzimmer)
- **Heizung:** Kaminofen & energieeffiziente moderne Nachtspeicherheizungen
- **Fenster:** Kunststofffenster (2-fach verglast) mit Rollläden
- **Letzte Sanierungen:** Bad im Erdgeschoss & neuer Fassaden-Anstrich (vor ca. 5 Jahren)
- **Ausstattung:** Charmante Einbauküche, elektr. Markisen, Doppelcarport
- **Besonderheiten:** XL-Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, eine süße Gartenhütte, absolute Ruhelage

Raumaufteilung - Ein kleiner Überblick

Das **Kellergeschoss** mit zwei großzügigen Räumen (36,85m² & 23,5m²) bieten genug Platz für ein Spielzimmer, einen Fitness- oder Hobbyraum. Ein weiterer 13,15m² großer Raum dient als Technik-/Heizraum bzw. Werkstatt und der Vorraum im Keller bietet viel weiteren Stauraum.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie eine charmante Küche, direkt grenzend an den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit Blick auf den Garten und direktem Terrassenzugang, ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche sowie ein großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Im **Dachgeschoss** gibt es dann noch ein weiteres großzügiges Bad mit Wanne & Dusche, sowie 3 Schlafzimmer von denen zwei auf den zusätzlichen Balkon führen. Weiters ist hier im Obergeschoss auch die angenehme Wohnraumhöhe zu betonen!

Ein zusätzlich vorhandener **Dachboden**, der über eine Falttüre im Vorraum des Dachgeschosses erreichbar ist, bietet weiteren Stauraum.

Heizsystem

Das Haus wird mit einer **modernen, energieeffizienten Nachtspeicherheizung** beheizt, die

günstigen Nachtstrom nutzt, um Wärme effizient in Speicher-Steinen zu speichern und tagsüber gleichmäßig abzugeben. Jeder Raum ist individuell regulierbar, und die Heizung deckt den gesamten Wärmebedarf des Hauses zuverlässig ab.

Der Kaminofen im Wohnzimmer ist eine stimmungsvolle und angenehme Ergänzung – aber für die Beheizung nicht erforderlich. Ideal kombinierbar mit Ökostrom oder einer PV-Anlage.

Ein Garten mit Wohlfühlgarantie

Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Die **große Süd-West-Terrasse** lädt zum Sonnen und Verweilen ein – geschützt durch elektrische Markisen. Die Grünfläche wird pflegeleicht von einem Rasenmähroboter instand gehalten.

Eine **charmante Gartenhütte** bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Hier finden Sie Raum für Entspannung, Spiel und Natur – in absoluter Privatsphäre. Zudem wäre auch noch mehr als genug Platz für einen Swimmingpool vorhanden!

Lage & Infrastruktur – ruhig wohnen, zentral angebunden

Nur 10-15 Autominuten von Klagenfurt, Feldkirchen oder Krumpendorf entfernt bietet Moosburg ein **entspanntes Wohnen im Grünen** in urbaner Nähe. Nicht ohne Grund gehört Moosburg zu den familienfreundlichsten Gemeinden Österreichs (ausgezeichnet 2025): Eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten, Schulen, Spielplätzen, Kulturangeboten und Freizeitmöglichkeiten ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. In der wachsenden Siedlung im Ortsteil Klein St. Peter fühlt man sich einfach nur wohl!

Fazit

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, gepflegtem Zustand, viel Platz und einem herrlichen Garten. Die Kombination aus Ruhe, Nähe zur Stadt und familiärem Umfeld macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause mit langfristigem Wohnwert.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m
Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap