

## **Seltene Rarität in Toplage am Fuße des Kreuzbergl – viel Ruhe, Natur & Privatsphäre**



**Objektnummer: 1023**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	297,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	683,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	101,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

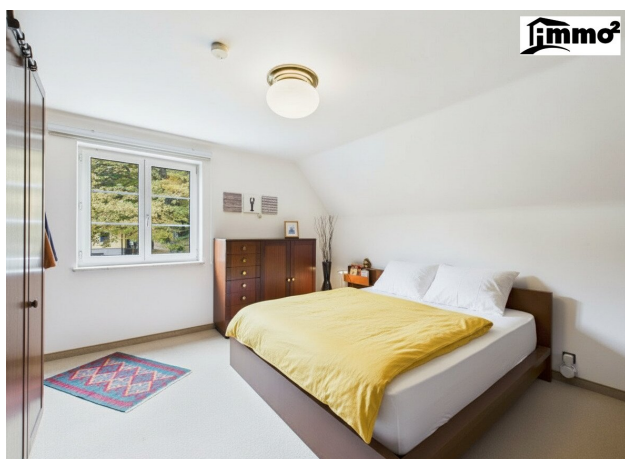
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Anna- Katharina Kos**

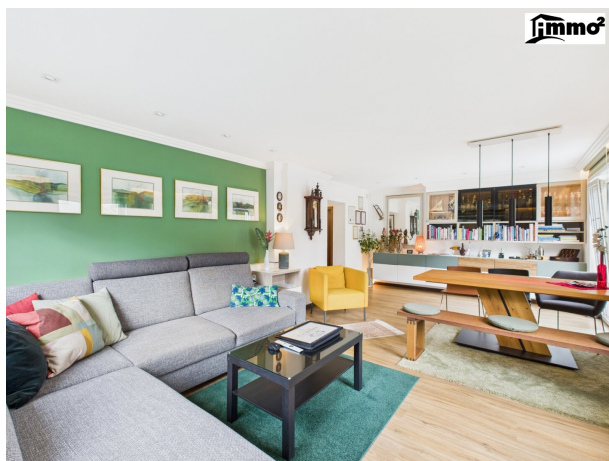
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

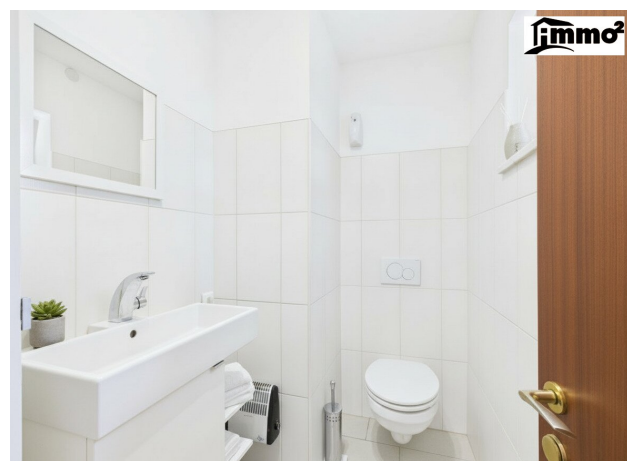
T +43 664 4118523

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

























**OG**



**EG**



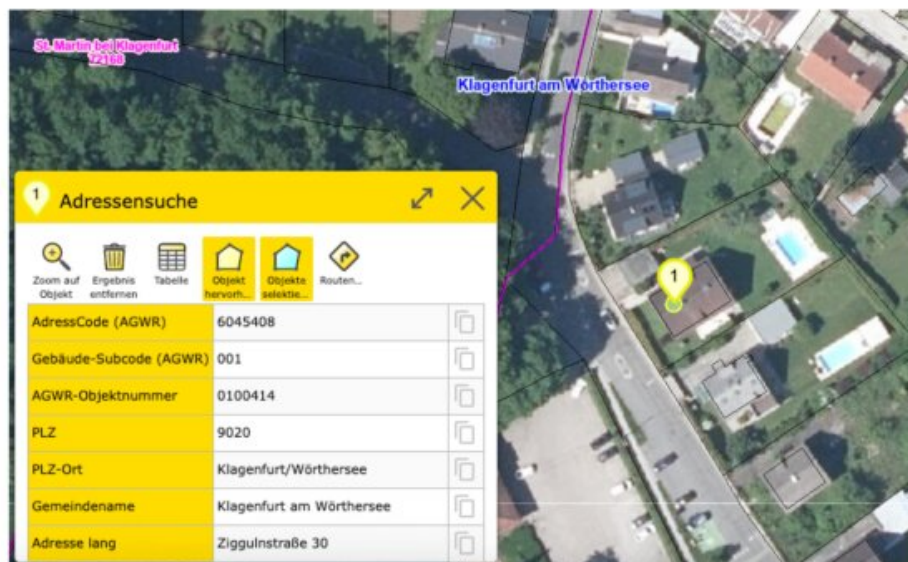


**KG**

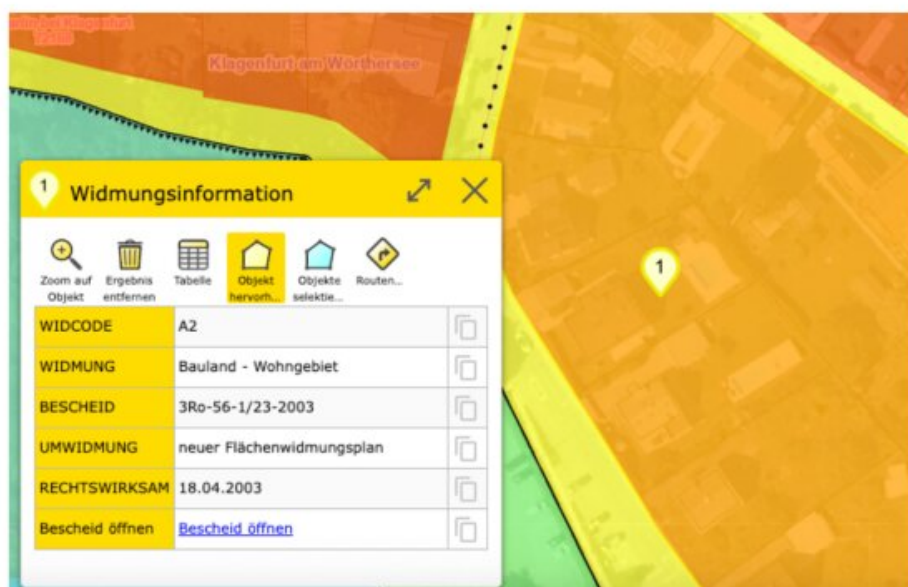


## KAGIS

Ziggulnstraße 30,  
9020 Klagenfurt



Raumordnung



Widmung: Bauland-Wohngebiet





# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine  
speziell auf Ihre Anforderungen  
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem  
umfangreichen Netzwerk von über 120  
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den  
Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit  
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



## Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll





## 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**





## Objektbeschreibung

### Ihr Rückzugsort am Kreuzbergl – Wohnen in absoluter Ruhelage

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus **am Fuße des Kreuzbergl**s vereint Naturidylle, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit Pool, bietet diese Immobilie Raum für großes Familienleben oder auch getrenntes Wohnen durch die integrierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder Mehrgenerationen-Residenz – hier ist alles möglich.

Hier geht's direkt zum 360°

Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/40a63c523e2744fc9616b51c14dace9b>

### IMMO-HOCH2 HIGHLIGHTS

- **Lage:** Absolute Ruhelage am Kreuzbergl – eines der begehrtesten Naherholungsgebiete Klagenfurts
- **Wohnfläche:** ca. 187 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 297 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 838 m<sup>2</sup> | **Zimmer:** 7,5
- **Küchen:** 2 vollausgestattete Einbauküchen
- **Fenster:** Kunststoff, 2-fach verglastes Thermoglas
- **Baujahr:** 1952 | **Befuerung:** Öl-Zentralheizung
- **Besonderheiten:**
  - Einliegerwohnung mit separatem Eingang (leicht rückbaubar zu Einfamilienhaus)

- Großzügiger Keller mit Wellnessbereich und Sauna
- Kleiner, separater Weinkeller, sowie Hobby- und Werkstattbereiche
- Eingebauter Pool im Garten
- Doppelgarage (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Platz für 2 Fahrzeuge
- Eingebettet in eine der ruhigsten und grünsten Wohnlagen Klagenfurts

## **Wohnen mit Charakter und Möglichkeiten**

Das Haus beeindruckt bereits beim Betreten durch seine **einladende Atmosphäre** und die durchdachte Raumgestaltung. Zwei getrennte Wohneinheiten ermöglichen unabhängiges Wohnen unter einem Dach – ideal für Familien mit mehreren Generationen oder zur Vermietung. Mit geringen Umbaumaßnahmen lässt sich das Anwesen jedoch wieder in ein großzügiges Einfamilienhaus verwandelt werden.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet, mit Blick ins Grüne und direktem Zugang zum Garten. Die beiden Einbauküchen fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bieten gemütliche Treffpunkte für Familie und Gäste.

## **Wellness, Wein & Handwerk – Raum für Lebensqualität**

### **Ein absolutes Highlight befindet sich im Untergeschoss:**

Der gut ausgestattete Wellnessbereich mit Sauna lädt zu entspannten Stunden ein. Zusätzlich stehen ein kleiner, separater Weinkeller sowie mehrere Hobby- und Werkstatt Räume zur Verfügung – perfekt für Genießer und Handwerker.

Im Außenbereich überzeugt der gepflegte Garten mit einem eingebauten Pool (7x4m mit Römertreppe) – ein privater Ort zum Entspannen inmitten der Natur.

## **Lage – Wohnen am Kreuzberg!**



Das Kreuzbergl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und Stadtnähe:

- Naherholungsgebiet mit Spazier- & Laufwegen vor der Haustüre
- Nur wenige Minuten ins Stadtzentrum
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in kurzer Distanz
- Absolute Privatsphäre und Grünlage

## **Zusammenfassung**

Dieses außergewöhnliche Haus am Kreuzbergl bietet Raum für **vielfältige Lebenskonzepte** – ob als exklusives Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit separater Einliegerwohnung. Der private Garten mit Pool, der Wellnessbereich, mit direktem Ausgang zum Garten/Pool, sowie die einzigartige Ruhelage machen diese Immobilie zu einem seltenen Angebot in Klagenfurt.

**Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft selbst.**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap