

**Einfamilienhaus mit Zusatzwohnung (Einliegerwohnung) +  
Studio – selten: 4 Garagen | 279.000 €**



Frontansicht Haus und Einfahrt

**Objektnummer: 714**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9360 Friesach
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	274,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

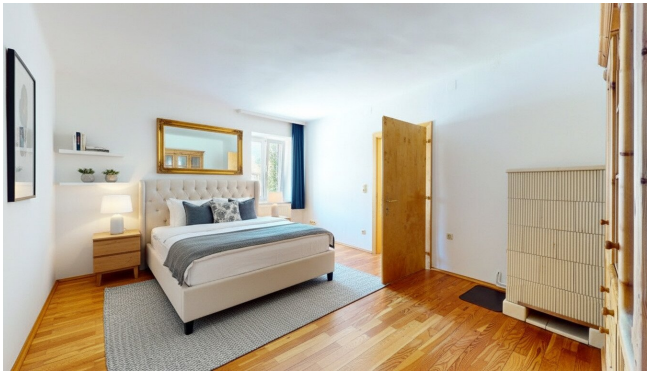


**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





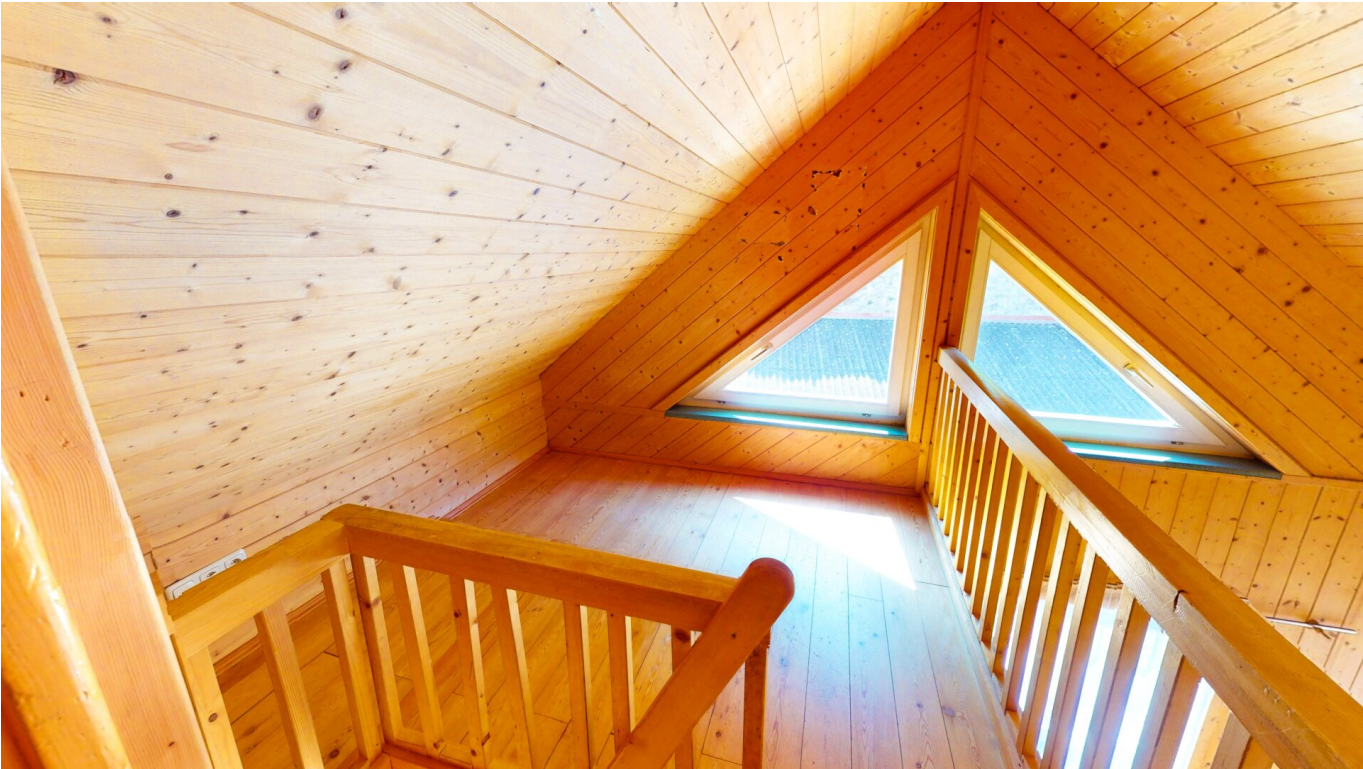




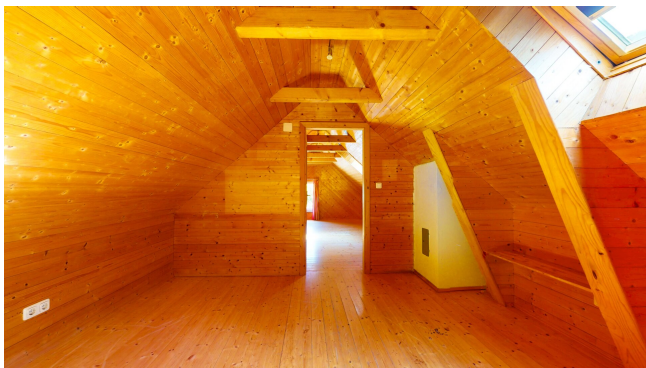






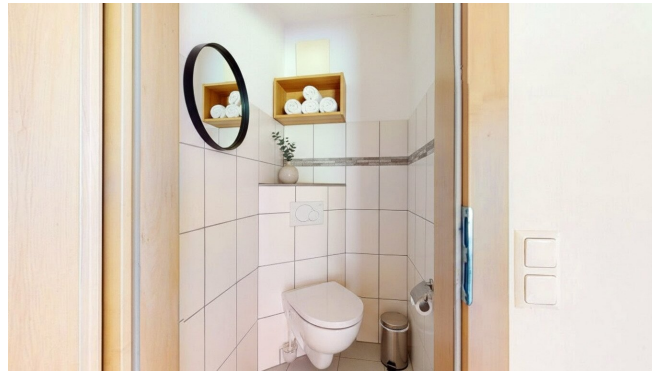






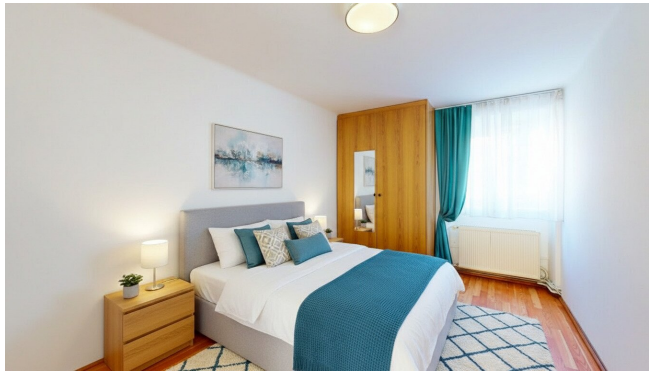




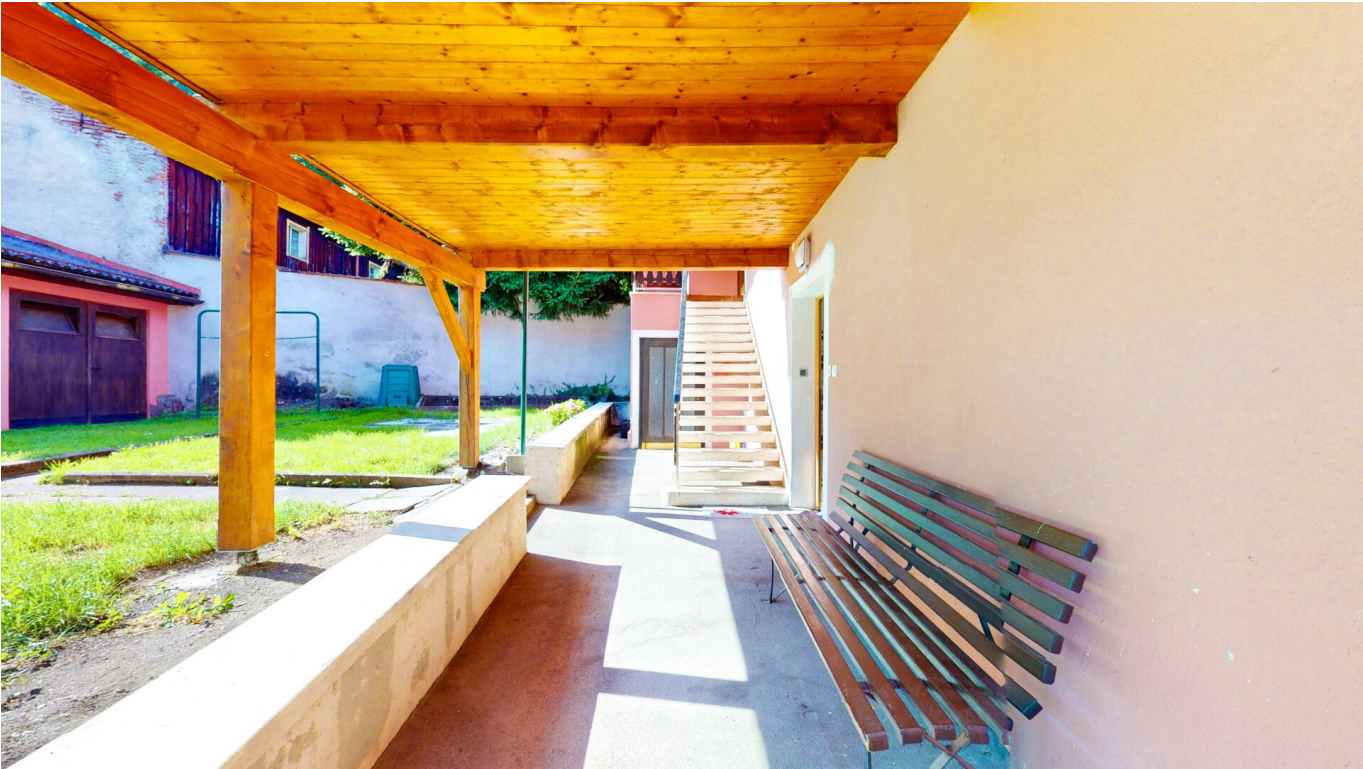








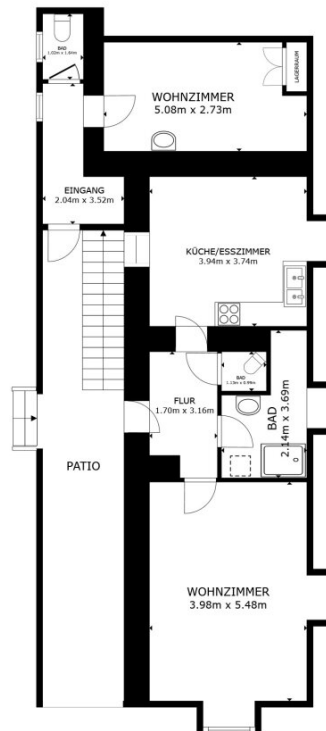
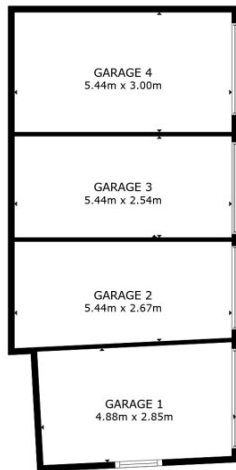












## STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



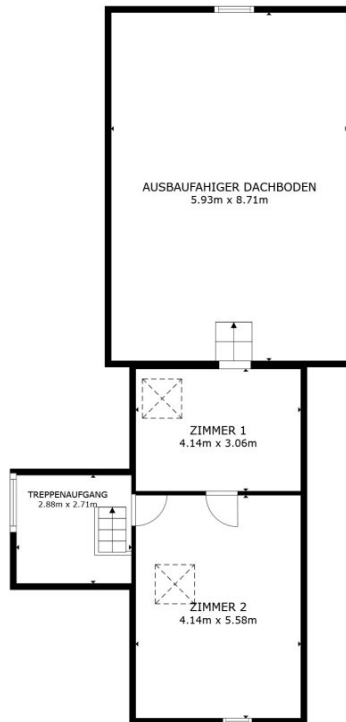


## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



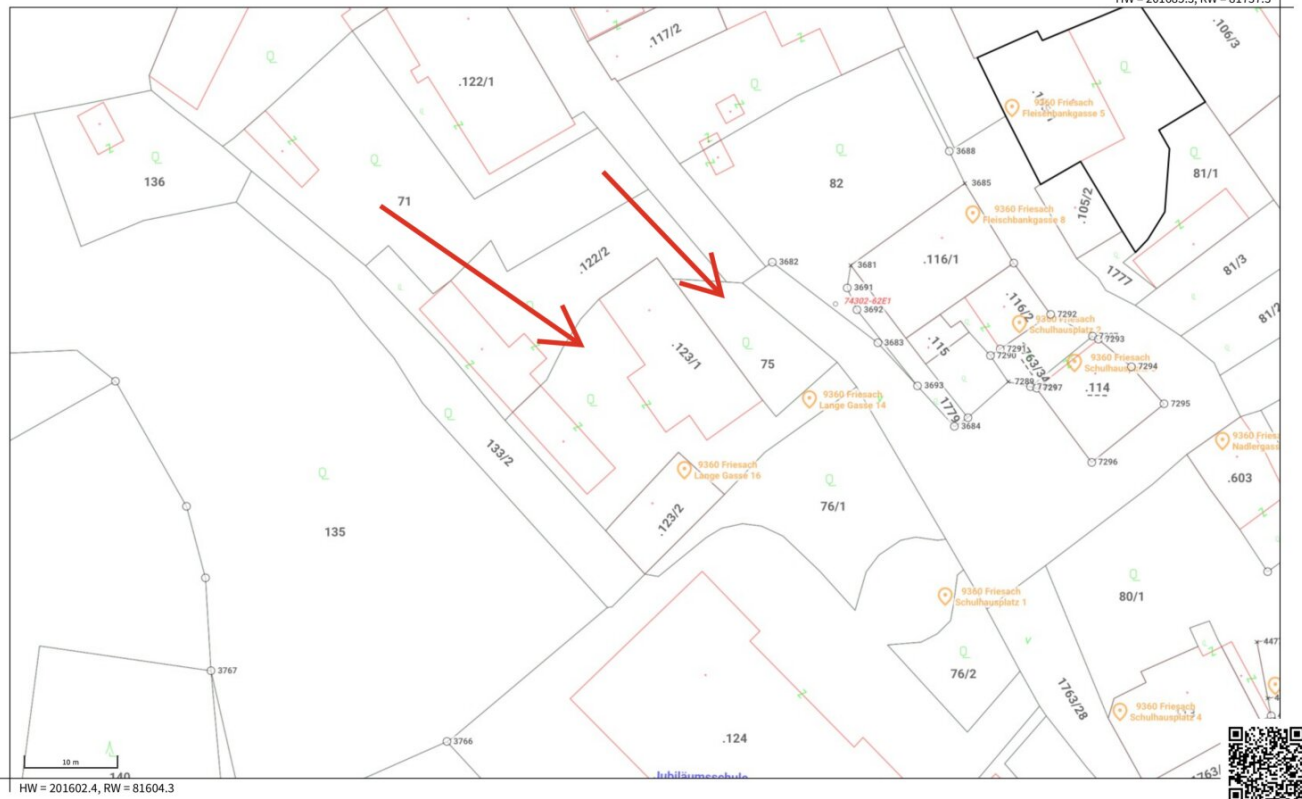




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR







# Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist kein „Standard-Einfamilienhaus“, sondern ein **strategisch flexibles Wohnpaket: großzügiges Hauptwohnen** kombiniert mit einer **separaten Einliegerwohnung/Zusatzwohnung** und einer **zusätzlichen kompakten Einheit (Studio/Garçonnière)**. Damit eignet sich die Liegenschaft ideal als **Generationenhaus**, für **Wohnen & Arbeiten** oder als „**Wohnen & Vermieten**“-Konzept (Teilvermietung als Finanzierungs-Entlastung).

Ein echter Differenziator im Markt: **4 direkt angrenzende Garagen** (inkl. zusätzlichem Stauraum) – ein USP, der in dieser Kategorie selten ist und im Alltag wie auch bei der Wertstabilität messbar wirkt. Beheizt wird das Haus über **Fernwärme (Zentralheizung)** – ein klarer Komfort- und Planbarkeitsfaktor.

## Nutzungskonzept – 3 Einheiten, klar getrennt nutzbar

### 1) Hauptwohneinheit (OG + DG)

Großzügiges Familienwohnen mit mehreren Schlafräumen, Wohnbereich, Küche/Essbereich, Bad/WC sowie Nebenflächen. Zusätzlich steht **Ausbaupotenzial im Dachbereich** zur Verfügung – ideal für weitere Zimmer, Homeoffice, Hobby oder ein separates Studio.

### 2) Einliegerwohnung / Zusatzwohnung (EG)

Eigenständig nutzbare Einheit mit Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer sowie Bad/WC – optimal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder Vermietung.

### 3) Studio / Garçonnière (EG)

Kompakte Einheit (derzeit u. a. mit Sauna-Setup) – perfekt als Gäste-Studio, Büro, Praxis/Atelier oder zusätzlicher Vermietungsbaustein.

## Highlights auf einen Blick

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zusatzwohnung + Studio** (3 Einheiten)
- Ideal als **Generationenhaus, Wohnen & Vermieten** oder **Wohnen & Arbeiten**
- **4 Garagen** – seltene Kombination, starker Mehrwert im Alltag
- **Fernwärme / Zentralheizung**

- **Ausbaureserve / Entwicklungspotenzial** im Dachbereich
- Gepflegt, vielseitig nutzbar, sofort strategisch verwertbar

## Kaufpreis

**279.000 €**

**Hinweis:** Alle Angaben beruhen auf Informationen/Unterlagen des Eigentümers; Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <8.500m  
Krankenhaus <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### Sonstige

Post <1.000m  
Bank <500m  
Polizei <500m  
Geldautomat <10.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap