

**Klein, leistbar & voller Möglichkeiten – Ihr Haus mit Garten wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 8086/422**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Baujahr:</b>          | 1929                          |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                      |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                             |
| <b>Bäder:</b>            | 1                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Keller:</b>           | 7,52 m <sup>2</sup>           |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 195.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

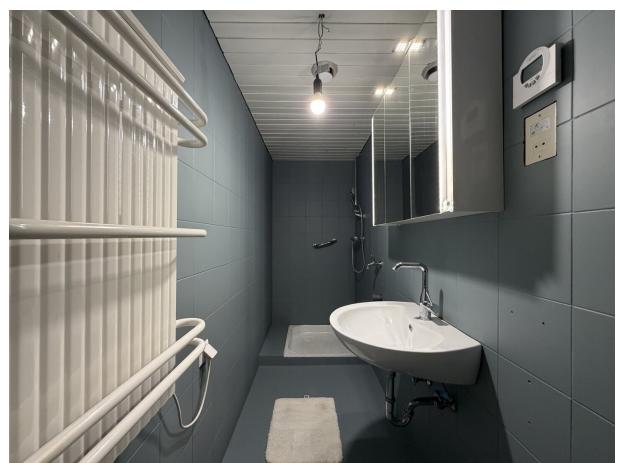
DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

Charmantes Häuschen mit großem Garten – ideal für Bastler & kreative Gestalter

Dieses gemütliche Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück – perfekt für alle, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine kompakte, funktionale Küchenräumlichkeit, ein einladender Wohn- und Essbereich mit angenehmer Atmosphäre, ein Vorraum sowie ein Badezimmer. Vom zentralen Eingangsbereich aus gelangen Sie über eine Kellerluke in den kleinen Erdkeller.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer und schafft damit ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der große, vollständig eingefriedete Garten. Ob Selbstversorgung mit eigenem Gemüse, Spielbereich für Kinder oder entspannte Stunden im Grünen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Eine geräumige Gartenhütte ergänzt das Angebot ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder praktischer Stauraum.

Darüber hinaus bietet die Liegenschaft attraktives Entwicklungspotenzial: Ein Um- oder Zubau ist – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsspielräume. Das Haus ist sofort beziehbar und stellt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein leistbares Eigenheim mit Erweiterungsoptionen suchen.

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektroheizkörpern. Perspektivisch bietet sich eine Umrüstung auf moderne, WLAN-gesteuerte Infrarotpaneelle an. Der Gesamtzustand ist dem Alter entsprechend solide. Mittelfristig empfehlenswert sind unter anderem der Austausch der Fenster, die Anbringung eines Vollwärmeschutzes sowie eine fachgerechte Drainagierung – idealerweise im Zuge eines Um- oder Ausbaus.

**Achtung:** Die Liegenschaft ist wie Sie auf den Bildern erkennen können über ein eingetragenes Servitut erreichbar. Aktuell weist der Weg (Geh- und Fahrrecht) jedoch nur eine Breite von ca. 2,3m auf und ist somit nur mir einem schmalen Auto befahrbar. Vorne an der Straße gibt es jedoch genügend gratis Parkmöglichkeiten. Aufgrund eines Eigengeschäftes fällt für Sie beim Kauf keine Maklerprovision an.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten

noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

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 <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap