

**Modernes, kernsaniertes Reihenhaus mit Terrasse, Balkon  
& kleinem Eigengarten!**



**Objektnummer: 1104**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	359,00 €
<b>Heizkosten:</b>	40,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Strom ca. 200€/Monat

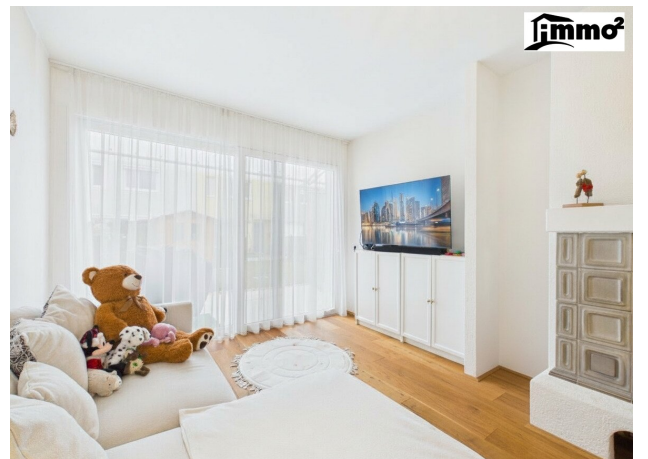
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

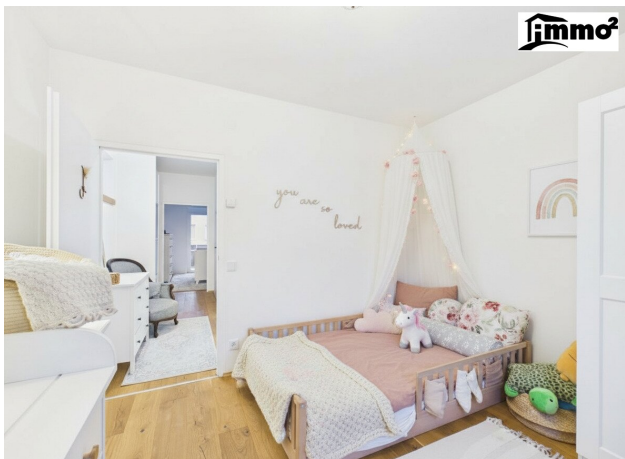
## Ihr Ansprechpartner

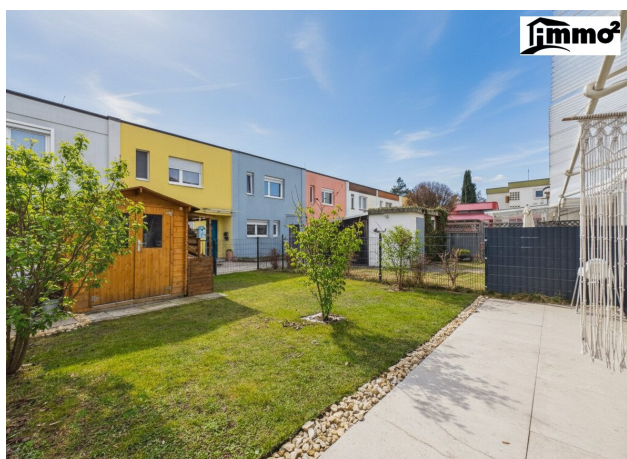
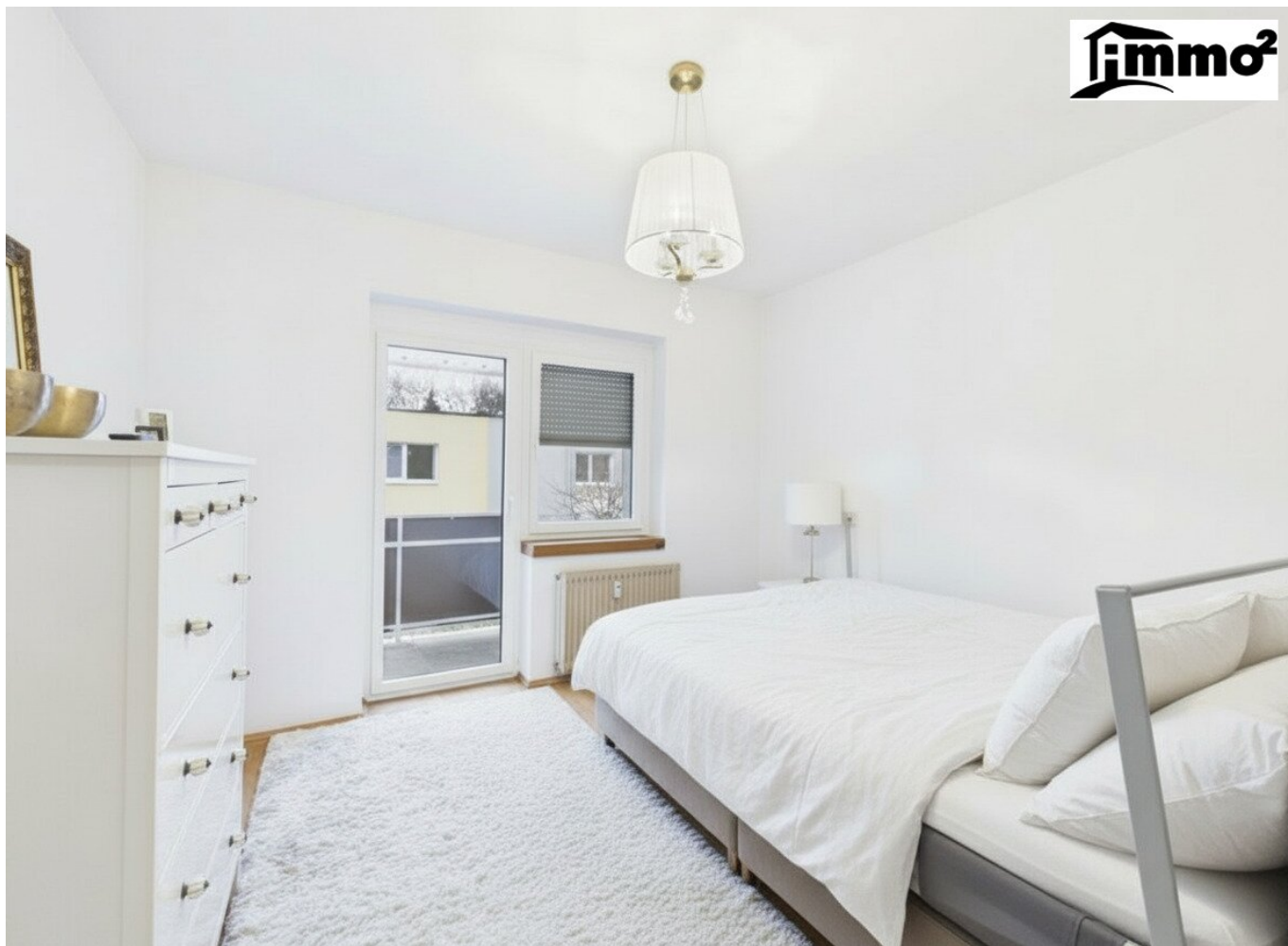


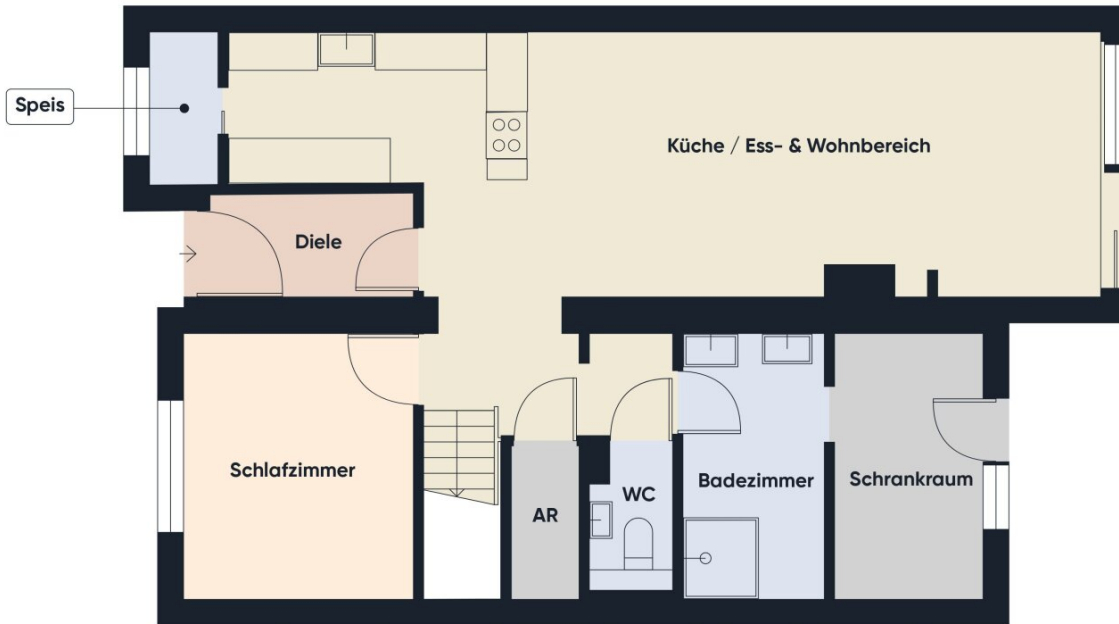












Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
114.5 m<sup>2</sup>

Nutzfläche<sup>(2)</sup>  
173.64 m<sup>2</sup>

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

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

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

GIRAFFE 360



Etage 0



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**

114.5 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**

173.64 m<sup>2</sup>

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

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

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



# 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

### Exklusives Reihenhaus mit Eigengarten in Klagenfurt-Waidmannsdorf

In einer ruhigen und äußerst beliebten Wohnsiedlung im begehrten Klagenfurter Stadtteil Waidmannsdorf erwartet Sie dieses stilvoll **2023 vollständig kernsanierte Reihenhaus**, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine besonders durchdachte Raumaufteilung vereint.

Auf rund **114,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **Nutzfläche von ca. 173,64 m<sup>2</sup>** bietet dieses Zuhause großzügigen Platz für komfortables Wohnen. Die Kombination aus **großzügiger Terrasse, charmantem Eigengarten mit Gartenhütte und einem Balkon** schafft eine besondere Wohnqualität und verbindet stilvolles Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen modernen, nahezu neuwertigen Standard gebracht. Besonders hervorzuheben ist die **innovative und effiziente Stromheizung in Form eines Weizer Wärmeparketts**, die für angenehme Wärme, Energieeffizienz und ein besonders behagliches Wohnklima sorgt.

### Raumaufteilung

Im **Untergeschoss** befinden sich ein einladender Vorraum, eine moderne DAN-Küche mit praktischer Speis, ein heller Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und mit direktem Zugang zur großzügigen 20m<sup>2</sup> großen Terrasse, ein Abstellraum, ein separates WC sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken, welches in einen begehbaren Schrankraum übergeht, ergänzt durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder Home-Office eignet.

Das **Obergeschoss** bietet einen weiteren Vorraum, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen Balkon mit Blick in den Garten.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Wohnsiedlung im begehrter Wohnsiedlung Waidmannsdorfs
- **Wohnfläche:** ca. 114,50 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 173,64 m<sup>2</sup>

- **Garten:** ca. 70 m<sup>2</sup> | **Zimmer:** 4,5
- **Küche:** Hochwertige DAN-Einbauküche
- **Fenster:** 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern und Rollläden
- **Baujahr:** 1980 – vollständig kernsaniert 2023
- **Befeuern:** Moderne, energieeffiziente Stromheizung – Weizer Wärmeparkett (Fußbodenheizung)
- **Besonderheiten:** ca. 55,60 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 70 m<sup>2</sup> Eigengarten mit Gartenhütte, Balkon, überdachte Terrasse, 20 cm Vollwärmeschutz, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, toller Kachelofen im Wohnzimmer

## Komfort und Wohnqualität auf höchstem Niveau

Dieses Reihenhaus begeistert mit einer **hochwertigen Ausstattung und einer besonders stilvollen Wohnatmosphäre**. Edle Parkettböden, moderne Fliesen und große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und ein angenehmes Wohngefühl.

Die **hochwertige DAN-Küche** fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet sowohl funktionale als auch ästhetische Qualität. Der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Der **kleine, gepflegte Eigengarten mit Gartenhütte** bietet zusätzlichen Raum für Entspannung, gemütliche Sommerabende oder gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten – ein echtes Highlight für alle, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Ein **Carportstellplatz** kann nach Rücksprache angemietet werden, ansonsten kann kostenlos entlang der Straße geparkt werden.

## Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

Waidmannsdorf zählt zu den **gefragtesten Wohnlagen Klagenfurts** und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

- **Wörthersee:** Nur wenige Minuten entfernt – ideal für Freizeit, Sport und Erholung
- **Universität & Lakeside Park:** Schnell erreichbar

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Gute Busverbindungen in die Innenstadt
- **Schulen & Kindergarten:** Mehrere Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld

Diese Lage bietet eine perfekte Balance aus **urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität.**

## Zusammenfassung

Dieses **hochwertig kernsanierte Reihenhaus in Klagenfurt-Waidmannsdorf** überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und attraktiver Lage.

Mit **vier Zimmern, einer großzügigen Terrasse, Balkon und einem charmanten Eigengarten mit Gartenhütte** bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit viel Lebensqualität. Die umfassende Kernsanierung, hochwertige Materialien und die innovative Heizlösung machen dieses Reihenhaus zu einer besonders attraktiven Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage nahe dem Wörthersee suchen.

***„Ein Haus ist mehr als ein Ort zum Wohnen – es ist der Platz, an dem Leben entsteht.“***

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap