

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten,  
Garage & 2 Grundstücken in Möderndorf / Maria Saal**



Eingang/Windfang

**Objektnummer: 769**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Möderndorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	341,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

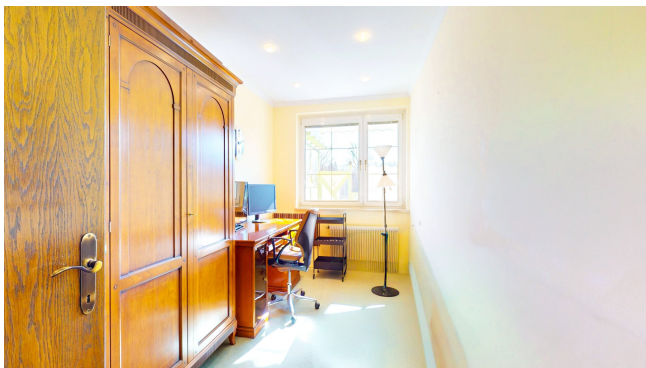
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

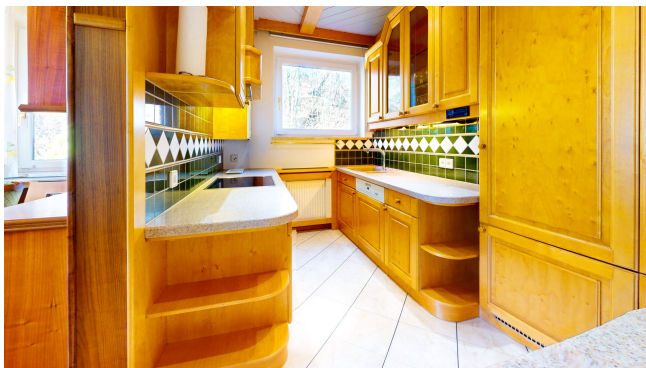
## Ihr Ansprechpartner

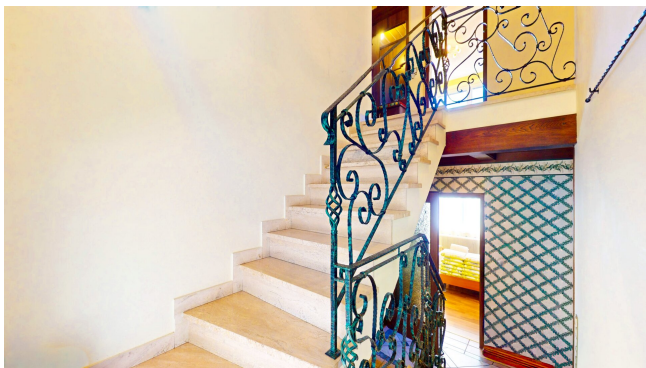


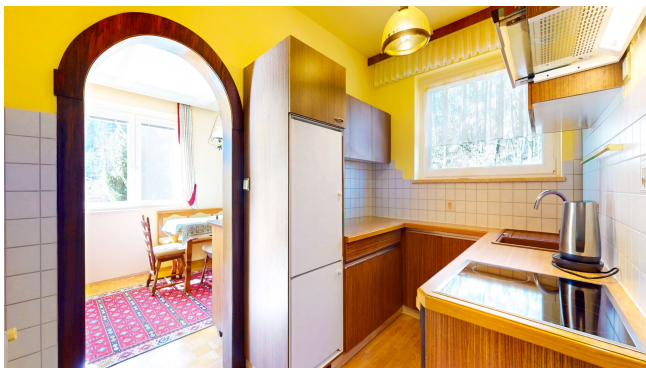
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt





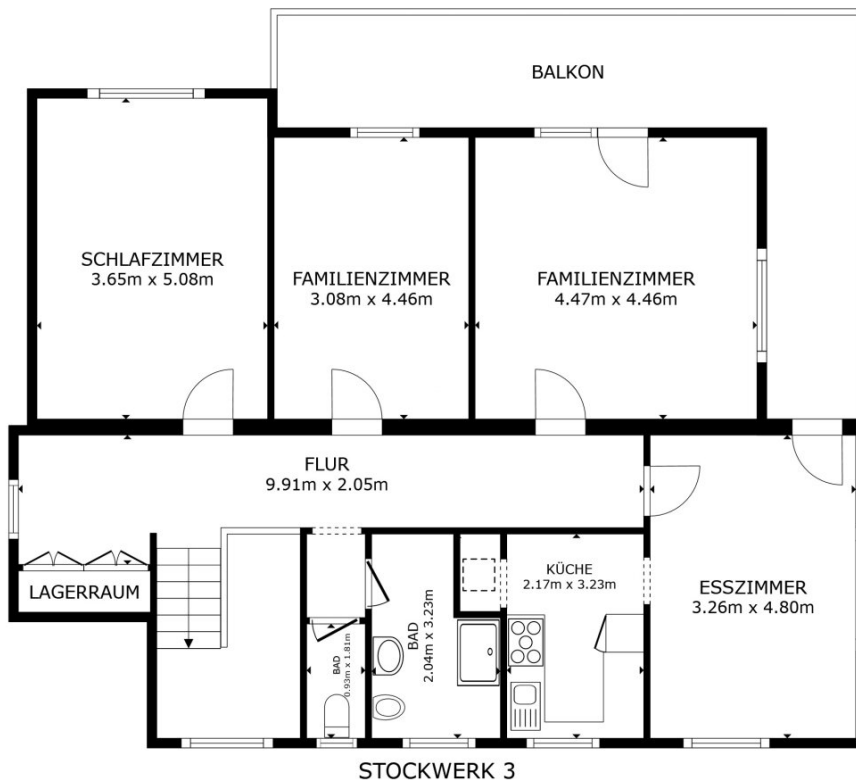








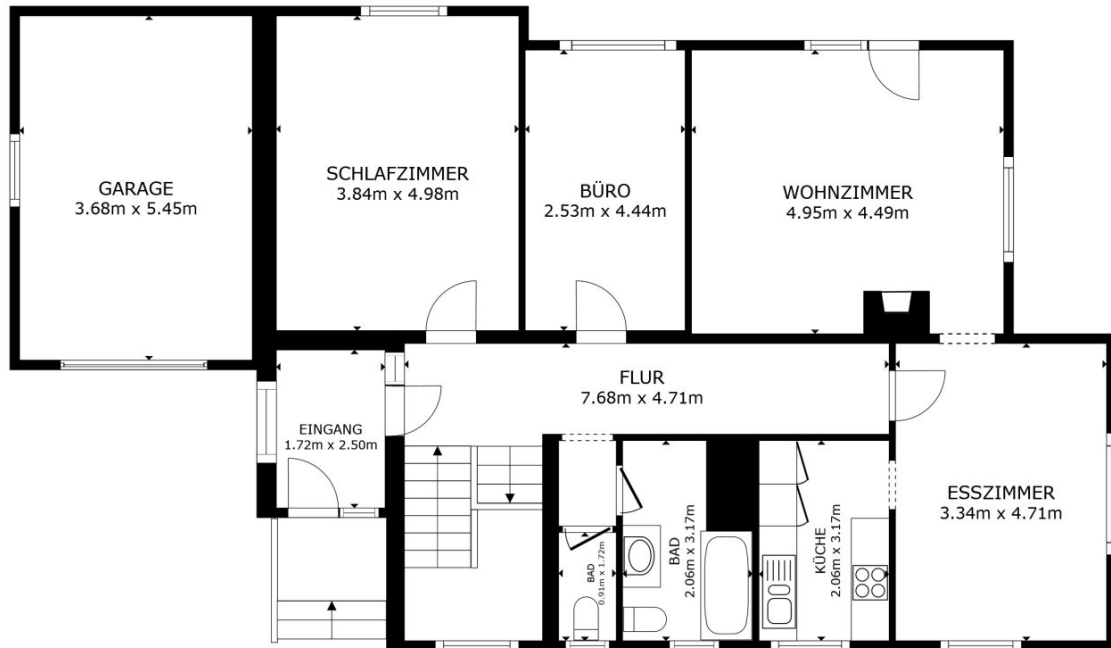




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 112.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 115.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 115.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 20.1 m<sup>2</sup> BALKON 23.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 343.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

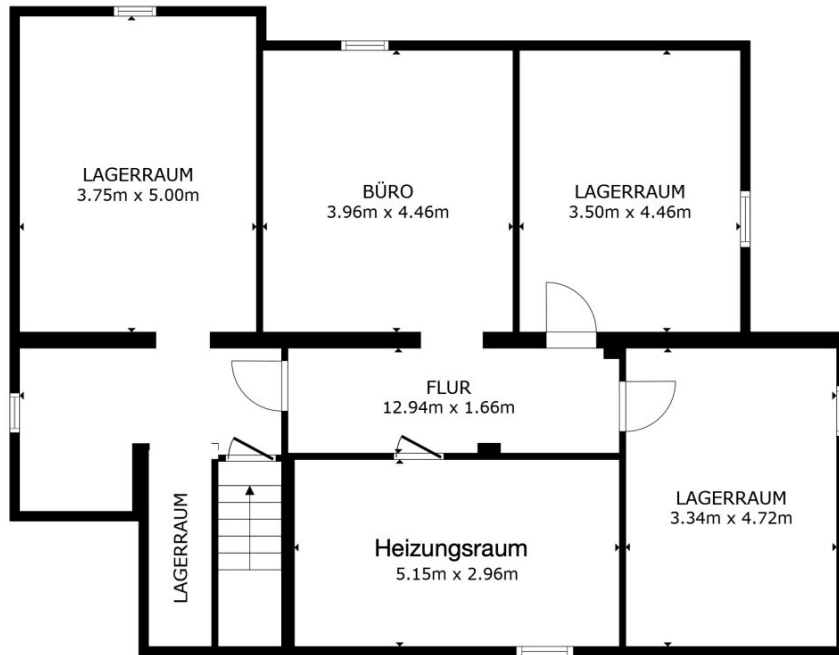




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 112.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 115.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 115.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 20.1 m<sup>2</sup> BALKON 23.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 343.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

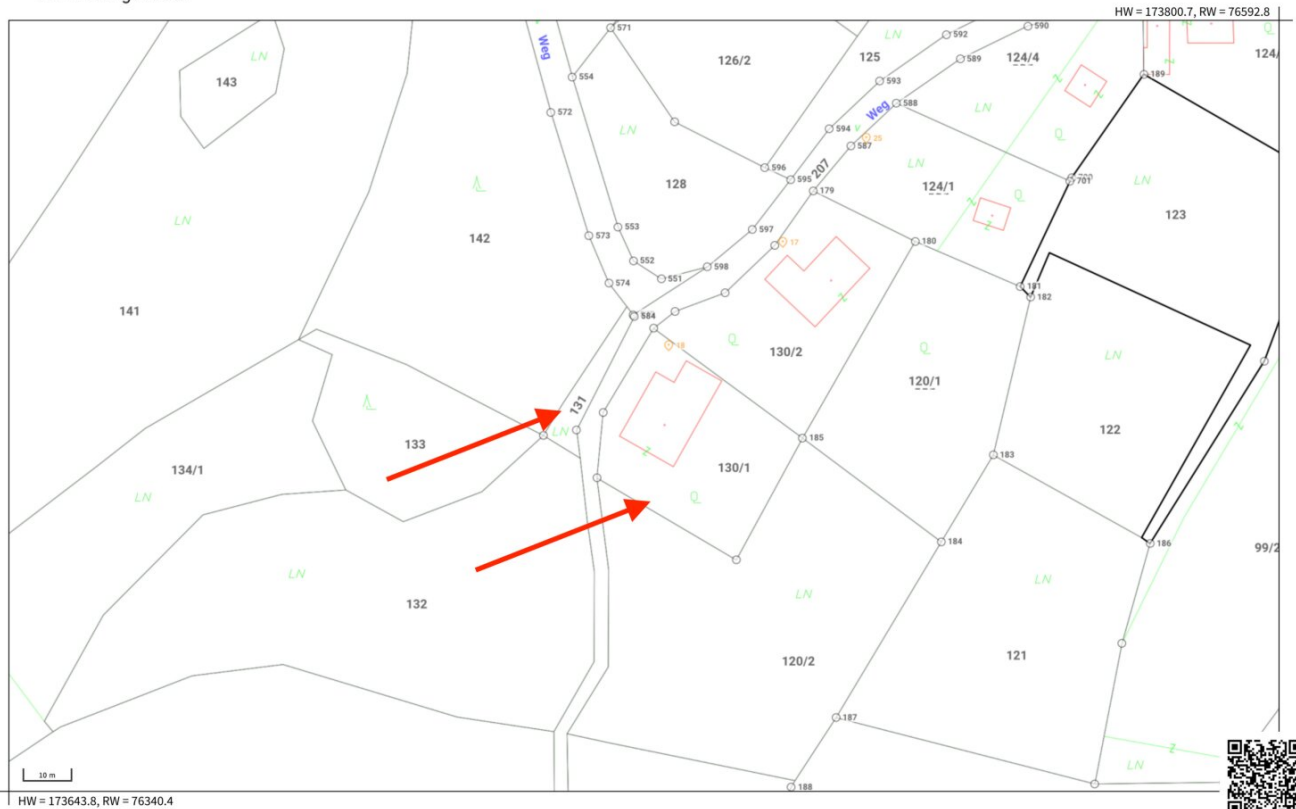




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 112.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 115.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 115.3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 20.1 m<sup>2</sup> BALKON 23.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 343.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und vielseitig nutzbare **Einfamilienhaus in 9063 Möderndorf / Maria Saal** bietet ein Gesamtpaket, das am Markt nur selten zu finden ist: **große Wohnfläche, viel Nutzfläche, mehrere Etagen, schöner Garten, Terrasse, Balkon, Garage, Gartenhaus sowie zusätzliche Fläche für Besucherfahrzeuge**. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein **Haus in Kärnten**, ein **großes Familienhaus**, ein **Mehrgenerationenhaus**, ein **Haus mit Homeoffice**, ein **Haus mit Garten und Garage** oder ein **Einfamilienhaus nahe Klagenfurt** suchen.

Unter Zugrundelegung deiner korrigierten Flächenangaben stehen hier insgesamt ca. **341,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung, wovon ca. **230,6 m<sup>2</sup> als Wohnfläche** gelten. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung auf **Keller-/Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss** und bietet damit viel Raum für Familie, Arbeiten, Gäste, Hobby und Lagerung. Im Exposé sind insgesamt **7 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, 1 Garage, 1 Balkon und 6 Abstellräume** ausgewiesen; ausgeführt ist das Gebäude in **Massivbauweise** mit **Satteldach, Fliesen-, Parkett- und Steinböden, Einbauküche, Alarmanlage, außenliegendem Sonnenschutz** sowie **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung**. Beheizt wird das Haus über eine **Zentralheizung mit Pellets**.

Bereits das **Erdgeschoss** präsentiert sich als klassische und äußerst wohnfreundliche Hauptwohnebene. Laut Exposé und Grundriss befinden sich hier unter anderem ein **großzügiges Wohnzimmer**, ein **separates Esszimmer**, eine **Küche**, ein **Schlafzimmer**, ein weiteres **Zimmer bzw. Büro**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC**, der **Eingangsbereich** sowie der zentrale **Flur**. Besonders attraktiv ist die Anbindung an den Außenbereich: **Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangt man direkt auf die Terrasse, und von dort weiter in den tollen Garten**. Genau diese Verbindung aus Innen- und Außenraum macht das Haus für Familien, Gartenliebhaber und Käufer mit Anspruch an Wohnqualität besonders interessant. Auch die Garage ist auf dieser Ebene funktional eingebunden, was die Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich stärkt. Die Fotos im Exposé zeigen außerdem Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Terrasse und Eingangsbereich dieser Ebene.

Das **Obergeschoss** erweitert das Raumangebot noch einmal deutlich und schafft ideale Voraussetzungen für eine große Familie oder für Wohnen mit mehreren Generationen. Laut Grundriss stehen hier ein **Schlafzimmer, zwei weitere Familienzimmer**, ein **Esszimmer**, eine **Küche**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC**, ein großzügiger **Flur** sowie der **Balkon** zur Verfügung. Dadurch entsteht eine Struktur, die nicht nur viel Platz bietet, sondern auch unterschiedliche Nutzungsszenarien zulässt – etwa als Familienetage, Gästebereich, Rückzugszone für Kinder und Jugendliche oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Der im Exposé ausgewiesene **Balkon** ergänzt diese Ebene um einen attraktiven Außenbereich mit schönem Wohnwert. Zudem sind laut Ausstattung **Bergblick, Fernblick und Grünblick** vorhanden, was den qualitativen Gesamteindruck zusätzlich aufwertet.

Ein wesentlicher Mehrwert liegt im **Keller- bzw. Untergeschoss**, das weit über klassische Nebenflächen hinausgeht. Dort zeigen die Pläne und Fotos mehrere **Lagerräume**, einen **Heizungsraum**, einen **Pelletraum**, einen **Flur** sowie einen zusätzlichen **Büro- bzw. Nutzraum**. Gerade für Käufer, die gezielt nach einem **Haus mit viel Stauraum, Haus mit Lagerflächen, Haus mit Keller, Haus mit Werkstattpotenzial, Haus mit Hobbyräumen** oder **Haus mit separatem Arbeitsbereich** suchen, ist das ein starkes Verkaufsargument. Die vorhandene **Pellet-Zentralheizung** ist in diesem Bereich untergebracht und unterstreicht gemeinsam mit dem separaten Pelletraum die funktionale und nachhaltige Ausrichtung der Haustechnik.

Auch das **Grundstücksprofil** ist ein wesentliches Asset dieser Liegenschaft. Das **Grundstück 130/1 mit 1.072,6 m<sup>2</sup>** ist vollständig als **A1 Dorfgebiet** gewidmet und damit **Bauland**. Auf diesem Grundstück befinden sich das **Wohnhaus, die Garage und das Gartenhaus**. Zusätzlich gehört das **Grundstück 131 mit 127,5 m<sup>2</sup>** zur Liegenschaft. Dieses zusätzliche Grundstück ist **kein Bauland**, sondern als **Land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche** ausgewiesen. Nach deinen Angaben wurde es vom Eigentümer dazugekauft und bislang dazu genutzt, **Besucherverfahrzeuge abzustellen**, was in der praktischen Nutzung einen spürbaren Mehrwert für Gäste, Familie oder zusätzliche Stellmöglichkeiten bietet.

Das Haus richtet sich damit an eine besonders attraktive Zielgruppe: an Käufer, die ein **großes Einfamilienhaus in Maria Saal**, ein **Haus im Grünen in Kärnten**, ein **Familienhaus mit Terrasse und Garten**, ein **Mehrgenerationenhaus mit vielen Zimmern**, ein **Haus mit Büro**, ein **Haus mit Pelletheizung**, ein **Haus mit Garage und Gartenhaus** oder ein **Haus nahe Klagenfurt mit viel Platz** suchen. Gerade durch die Kombination aus **Wohnfläche, Nutzfläche, Etagenstruktur, Terrasse, Balkon, Garten, Garage, Gartenhaus und Zusatzgrundstück** hebt sich diese Immobilie klar vom Standardangebot ab.

Auch infrastrukturell ist die Liegenschaft gut positioniert. Im Exposé sind unter anderem **Bus in ca. 650 m, Autobahnanschluss in ca. 1.650 m, Bahnhof in ca. 1.825 m** sowie Nahversorger, Schulen, Bank und weitere Einrichtungen in praktikabler Distanz angeführt. Damit verbindet die Immobilie **ruhiges, naturnahes Wohnen** mit einer guten Erreichbarkeit des Kärntner Zentralraums.

Dieses Haus ist ideal für alle, die eine **großzügige, solide und vielseitig nutzbare Liegenschaft** mit **Pellet-Zentralheizung, mehreren Wohnebenen, terrassen- und gartenorientiertem Wohnbereich, Balkon, Garage, Gartenhaus** und zusätzlicher Fläche für Besucherfahrzeuge suchen. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die in **Möderndorf / Maria Saal** ein **Einfamilienhaus mit viel Platz, starkem Grundriss und langfristigen Wohnwert** erwerben möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <5.500m  
Post <6.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap