# Viktring: Haus mit Garage, Balkon und überschaubarem Garten



Happy Halloween ? | Immotrust

## Objektnummer: 795

## Eine Immobilie von Immotrust

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9073 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 1950 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 172,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 217,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 189,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,40 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

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







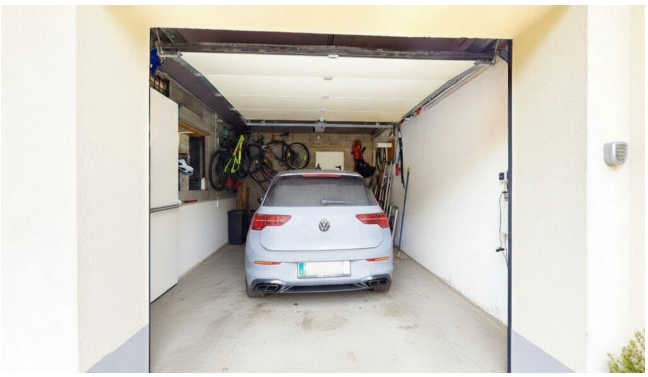





























## IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

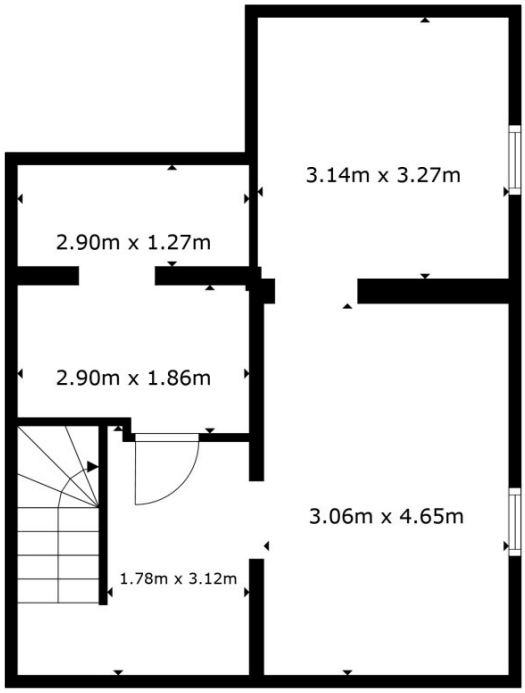
### 3D-RUNDGANG

**OBJEKT-NR. 718**

**QR-Code mit dem Smartphone scannen**
und die Immobilie bequem online besichtigen.

JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN

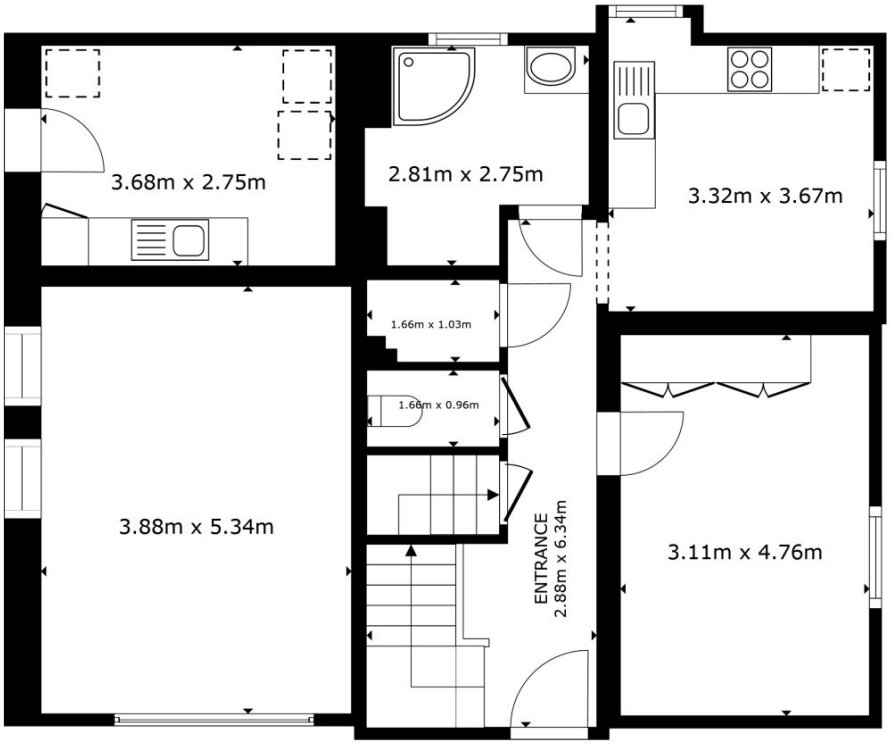
IMMOTRUST | DEIN SORGLOSMAKLER IN KÄRNTEN




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 44.9 m² STOCKWERK 2 86.1 m² STOCKWERK 3 85.9 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 7.6 m²
INSGESAMT : 217.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

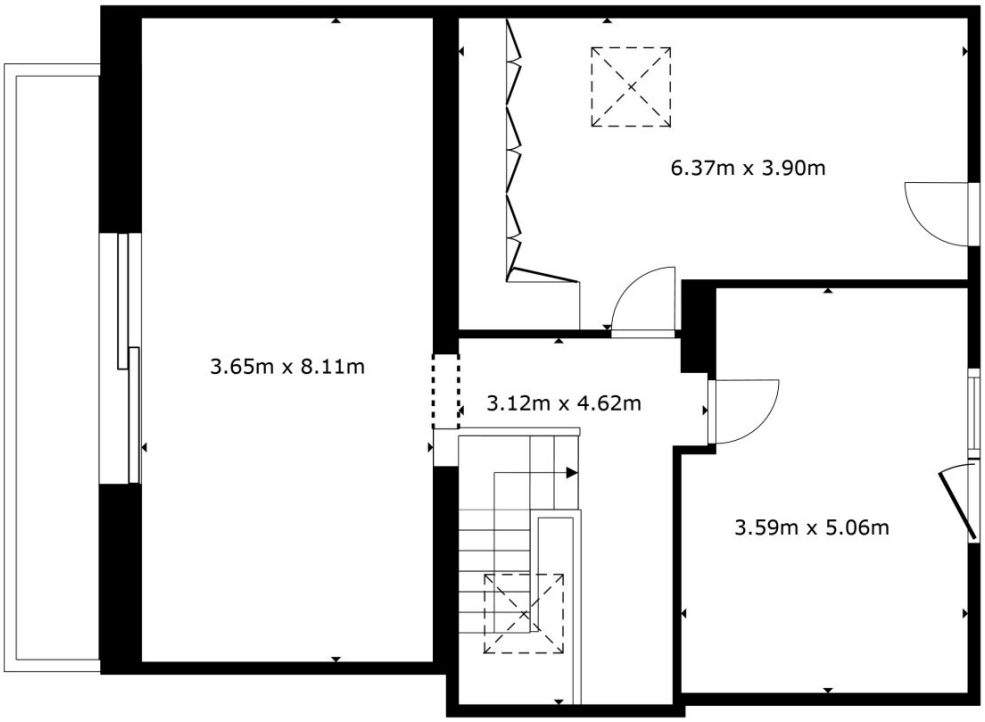
IMMOTRUST
Vertrauen verbindet




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 44.9 m² STOCKWERK 2 86.1 m² STOCKWERK 3 85.9 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 7.6 m²
INSGESAMT : 217.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet




STOCKWERK 3

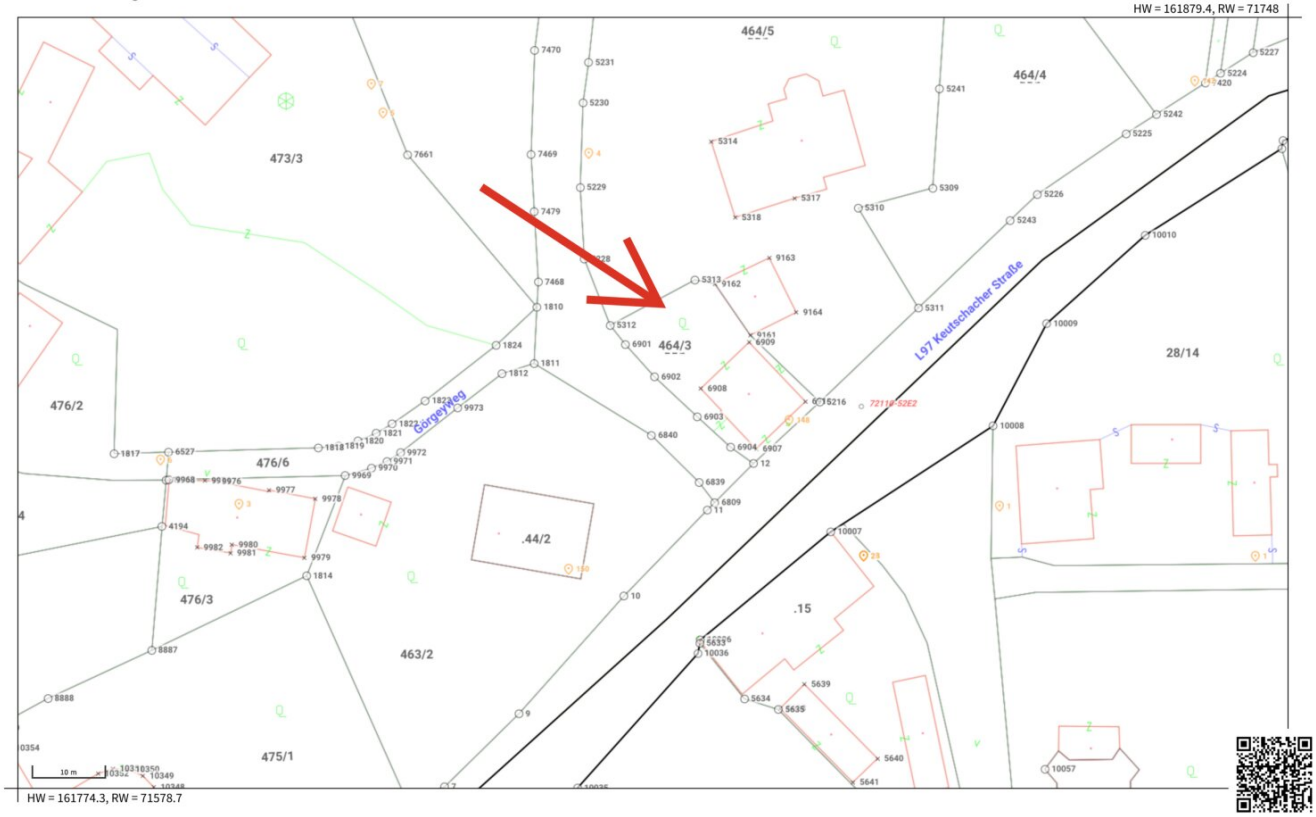
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 44.9 m² STOCKWERK 2 86.1 m² STOCKWERK 3 85.9 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 7.6 m²
INSGESAMT : 217.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

# Österreichischer Kataster

HW = 161879.4, RW = 71748




HW = 161774.3, RW = 71578.7

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M31 (EPSG:31255)

Erstellt am 2026-02-20

# Objektbeschreibung

**Ein eigenes Haus mit Raum für unterschiedliche Tagesabläufe:** In Klagenfurt-Viktring verbinden sich Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten auf zwei Wohnebenen mit Garage, Nebenräumen und einem überschaubaren Garten. Das Grundstück umfasst laut Objektunterlagen rund 327,2 m².

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Im Erdgeschoss liegen laut vorhandener Raumaufteilung Wohnbereich, Küche mit Essplatz, ein weiteres Zimmer sowie die Sanitärbereiche. Das zusätzliche Zimmer bietet sich beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer an. Im Obergeschoss ergänzen zwei Zimmer und eine offene Wohnhalle das Raumangebot. Von dort besteht Zugang zum Balkon. Die offene Wohnhalle ist kein zusätzliches abgeschlossenes Schlafzimmer.

## Platz für den Alltag

Garage und Nebenräume ergänzen die Wohnebenen um Abstell- und Nutzmöglichkeiten. Der kleine Garten mit Sitzplatz und die Terrasse bieten Außenraum auf einem kompakten Grundstück.

- Garage und Nebenräume
- Garten, Terrasse und Balkon
- Einbauküche, Parkett- und Fliesenböden sowie Rollläden
- Zwei Wohnebenen mit zusätzlichem Zimmer im Erdgeschoss

## Ausstattung und Energie

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung. Der Energieausweis weist einen HWB von 189 kWh/m²a, Klasse E, und einen fGEE von 2,4, Klasse D, aus. Das Baujahr ist mit 1950 angegeben. Die Objektunterlagen nennen Modernisierungen 2015 und 2021; deren genauer Umfang ist anhand der Belege abzugleichen.

## Flächen transparent erklärt

Die bisherige Vermarktung nennt rund 172 m² Wohnfläche und rund 217 m² Nutzfläche. Die vorhandenen schematischen Pläne bezeichnen die entsprechenden Flächen jedoch als Bruttoinnenraum. Eine gesonderte Wohnflächenberechnung liegt derzeit nicht vor. Die Angaben stehen deshalb unter dem Vorbehalt des fachlichen Abgleichs. Die 217 m² sind eine Gesamtangabe und nicht zusätzlich zu den 172 m² zu verstehen.

## Lage bewusst kennenlernen

Das Haus liegt unmittelbar an der Keutschacher Straße in Klagenfurt-Viktring. Der Straßenbezug gehört zur Immobilie und sollte bei einer Besichtigung mitbeurteilt werden.

## Besichtigung und 3D-Rundgang

Möchten Sie prüfen, ob Raumaufteilung und Lage zu Ihrem Alltag passen? Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Ing. Günther Haber: +43 664 4539400 oder gh@immotrust.at. Bitte nennen Sie zwei passende Zeitfenster.

Der 3D-Rundgang ist passwortgeschützt. Den Zugang erhalten Sie auf Anfrage.

**Kaufpreis: 459.000 Euro**, zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt., entsprechend 16.524 Euro.

**Hinweis zu den Abbildungen:** Einzelne Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder visualisiert. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand bei der Besichtigung und der vertraglich vereinbarte Übergabeumfang.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap