

**Lassen Sie sich bezaubern! Villa vor den Toren
Klagenfurts mit Paradiesgarten**



Objektnummer: 1225

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	240,22 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	127,70 m ²
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 6763925645









Wohnfläche⁽¹⁾
120 m²

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

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

GIRAFFE 360



Etage 1

Wohnfläche[®]
120,22 m²

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

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

GIRAFFE 360



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

Exklusive Liegenschaft mit parkähnlichem Garten in Ebenthal bei Klagenfurt

Inmitten einer idyllischen Grünlage von **Ebenthal bei Klagenfurt** präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als Rückzugsort für Menschen mit Anspruch an Raum, Ruhe und Qualität. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. **2.596 m²** entfaltet sich dieses gepflegte Wohnhaus mit rund **240 m² Wohnfläche**, eingebettet in einen liebevoll gestalteten, parkähnlichen Garten.

Die Kombination aus Großzügigkeit, Natur und Privatsphäre macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit am Kärntner Immobilienmarkt.

Hinweis zur diskreten Vermarktung

Der Eigentümer hat sich für eine **diskrete Vermarktung** dieser Liegenschaft entschieden. Weiterführende Informationen sowie zusätzliche Bilder stellen wir interessierten Kaufinteressenten gerne im persönlichen Exposé zur Verfügung.

Wohnkonzept & Raumgefühl

Das Haus wurde Ende der 70er Jahre errichtet und überzeugt durch seine klare Struktur sowie die **Aufteilung in zwei vollständig getrennte Wohneinheiten** – ein wesentliches Qualitätsmerkmal, das sowohl Flexibilität als auch langfristige Nutzungsperspektiven bietet.

Erdgeschoss (ca. 120 m²):

- Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, Bad mit Wanne & Dusche, separates WC und ein großzügiger Balkon

Obergeschoss (ca. 120 m²):

- Küche, Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und separates WC.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **vollunterkellerten Bereich** mit Waschküche,

Trockenraum, Abstell- und Technikräumen – ideal für Stauraum, Hobby oder Organisation des Alltags.

IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Ruhige, grüne Wohnlage in Ebenthal bei Klagenfurt
- **Grundfläche:** ca. 2.596 m² | **Wohnfläche:** ca. 240 m²
- **Zimmer:** 8 | **Wohneinheiten:** 2 getrennte Einheiten
- **Baujahr:** ca. 1967–1969
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Zusatzkomfort:** Teilweise Fußbodenheizung (Bad, WC, Küch) & Holzofen
- **Fenster:** Kunststofffenster, 2-fach verglast, mit Rollos & Fliegengittern
- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet & Grünland

Qualität, Substanz & Wohnkomfort

Die Immobilie überzeugt durch ihre **solide Bauweise**, gepflegte Substanz und laufende Adaptierungen. Die Küche im Obergeschoss wurde erneuert, Sanitärbereiche teilweise modernisiert.

Die Kombination aus **Fernwärme**, **Fußbodenheizung** und **Holzofen** sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit und unterstreicht den behaglichen Charakter dieses Hauses.

Ein Garten von außergewöhnlicher Qualität

Der Außenbereich ist zweifellos eines der größten Highlights dieser Liegenschaft. Der **weidläufige, parkähnliche Garten** mit altem Baumbestand, liebevoll angelegten Grünflächen, einem kleinen Teich sowie einem natürlichen Bachlauf vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Großzügigkeit.

Eine **automatische Bewässerungsanlage** sowie ein **eigener Brunnen** sorgen für nachhaltige Pflege und unterstreichen den hochwertigen Anspruch dieser Immobilie.

Lage – Naturverbunden & stadtnah

Ebenthal bei Klagenfurt zählt zu den begehrten Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt. Die **ruhige Umgebung** bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung, während das Zentrum von Klagenfurt, medizinische Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Durch die klare Trennung der Wohneinheiten und die großzügige Raumstruktur bietet die Liegenschaft **über das klassische Wohnen hinausgehende Perspektiven**. So lässt sich beispielsweise das Erdgeschoss – bei Bedarf – auch für eine **Ordination, Praxis oder repräsentative freiberufliche Nutzung** adaptieren, ohne den privaten Wohnbereich im Obergeschoss zu beeinträchtigen. Diese Option eröffnet zusätzlichen Mehrwert, ohne den Wohncharakter der Immobilie in den Vordergrund zu drängen.

Zusammenfassung

Diese besondere Liegenschaft vereint **Großzügigkeit, Natur, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten** auf hohem Niveau. Ein außergewöhnlich großes Grundstück, zwei getrennte Wohneinheiten und ein Garten mit parkähnlichem Charakter machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition in Lebensqualität.

„Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und stellt keinen Festpreis dar. Bei entsprechend hoher Nachfrage behalten wir uns vor, eingehende Kaufangebote individuell zu prüfen; der finale Verkaufspreis kann daher – abhängig von Angebot und Nachfrage – abweichen.“

„Wohnen beginnt dort, wo Raum zu Ruhe wird und Träume ein Zuhause finden.“

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap