

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit  
Entwicklungspotenzial und großem Grundstück in  
begehrter Lage in Klagenfurt**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/962**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Brehmstraße 17-19                    |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus               |
| Land:             | Österreich                           |
| PLZ/Ort:          | 9020 Klagenfurt, 10. Bez.: St. Peter |
| Zustand:          | Sanierungsbedürftig                  |
| Wohnfläche:       | 130,86 m <sup>2</sup>                |
| Zimmer:           | 5,50                                 |
| Balkone:          | 1                                    |
| Keller:           | 66,56 m <sup>2</sup>                 |
| Kaufpreis:        | 375.000,00 €                         |
| Provisionsangabe: |                                      |

13.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944  
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











REMAX

## Objektbeschreibung

### **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und großem Grundstück in begehrter Lage in Klagenfurt**

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in einer attraktiven ruhigen, grünen Wohngegend, wurde ca. 1971 gebaut und bietet eine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 1.533 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130,86 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, eine Kellerfläche mit ca. 66,56 m<sup>2</sup> sowie eine Garage. Die Immobilie schafft mit solider Grundsubstanz großes Potenzial und eine ideale Basis, um nach umfassender Sanierung und Renovierung ein modernes Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Insgesamt stehen im Haus fünf Zimmer zur Verfügung. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangen Sie direkt auf die Terrasse/den Wintergarten und in den großzügigen Garten. Das weitläufige, mit Bäumen bepflanzte Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Neugestaltung – ob stilvolle Gartenlandschaft, Poolbereich oder familienfreundliche Wohlfühloase. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon im Obergeschoss, der von zwei Zimmern aus begehbar ist.

Hinweis: Es befinden sich zwei baufällige Wirtschaftsgebäude am Grundstück. Zu den Wirtschaftsgebäuden liegen laut Stadtgemeinde keine Planunterlagen vor.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Eine nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 10 Minuten ins Zentrum, in ca. 15 Minuten zum Wörthersee und in ca. 5 Minuten zur Autobahnauffahrt.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Supermärkte sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten höchsten Wohnkomfort für Familien und zukünftige Bewohner.

Dieses Einfamilienhaus schafft Raum für die Umsetzung Ihrer eigenen Wohnideen. Mit solider Substanz, großzügigem Grundstück und erheblichem Entwicklungspotenzial bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, nach Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ein perfektes Zuhause für Menschen mit Vision zu schaffen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich im Zuge einer Besichtigung vom Potenzial dieser Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

**Der Energieausweis befindet sich in Ausarbeitung. Da das Haus derzeit unbewohnt ist, gibt es keine Angaben zu den Betriebskosten.**

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <925m

Krankenhaus <1.450m

Klinik <3.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.150m

Kindergarten <625m

Universität <3.225m

Höhere Schule <3.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <1.050m

Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Bank <925m

Geldautomat <925m

Post <1.000m

Polizei <2.325m

### **Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <1.225m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap