Wohnen und Arbeiten perfekt kombiniert mit Werkstatt östlich von Klagenfurt



Objektnummer: 1264

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,15.Bez.:Hörtendorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	319,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	870.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



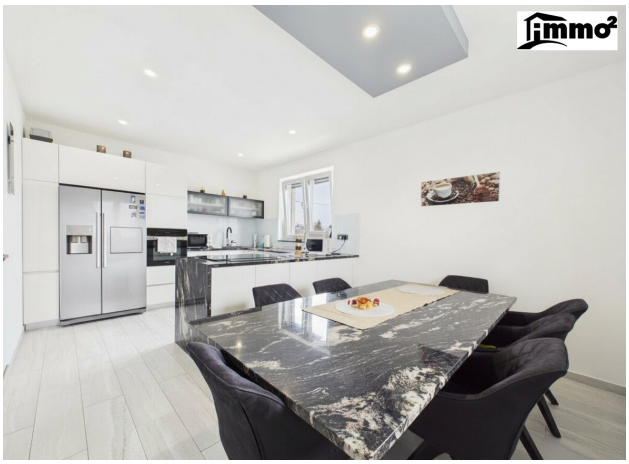
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129











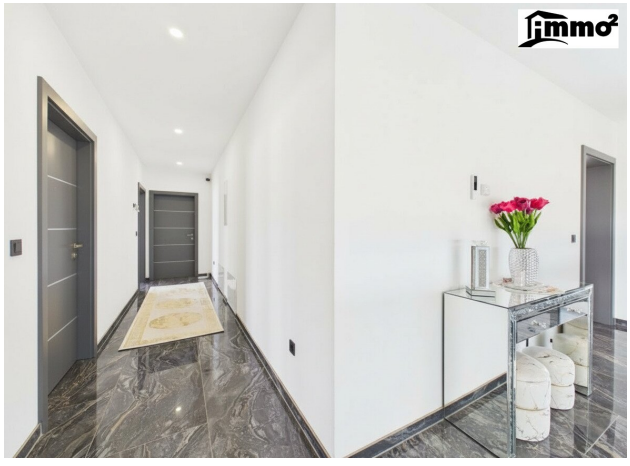


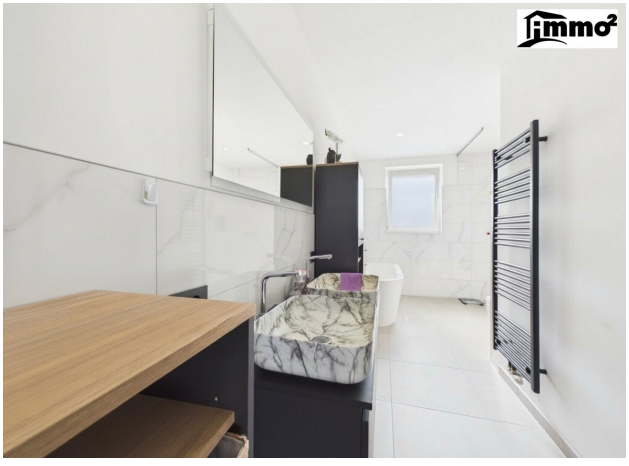


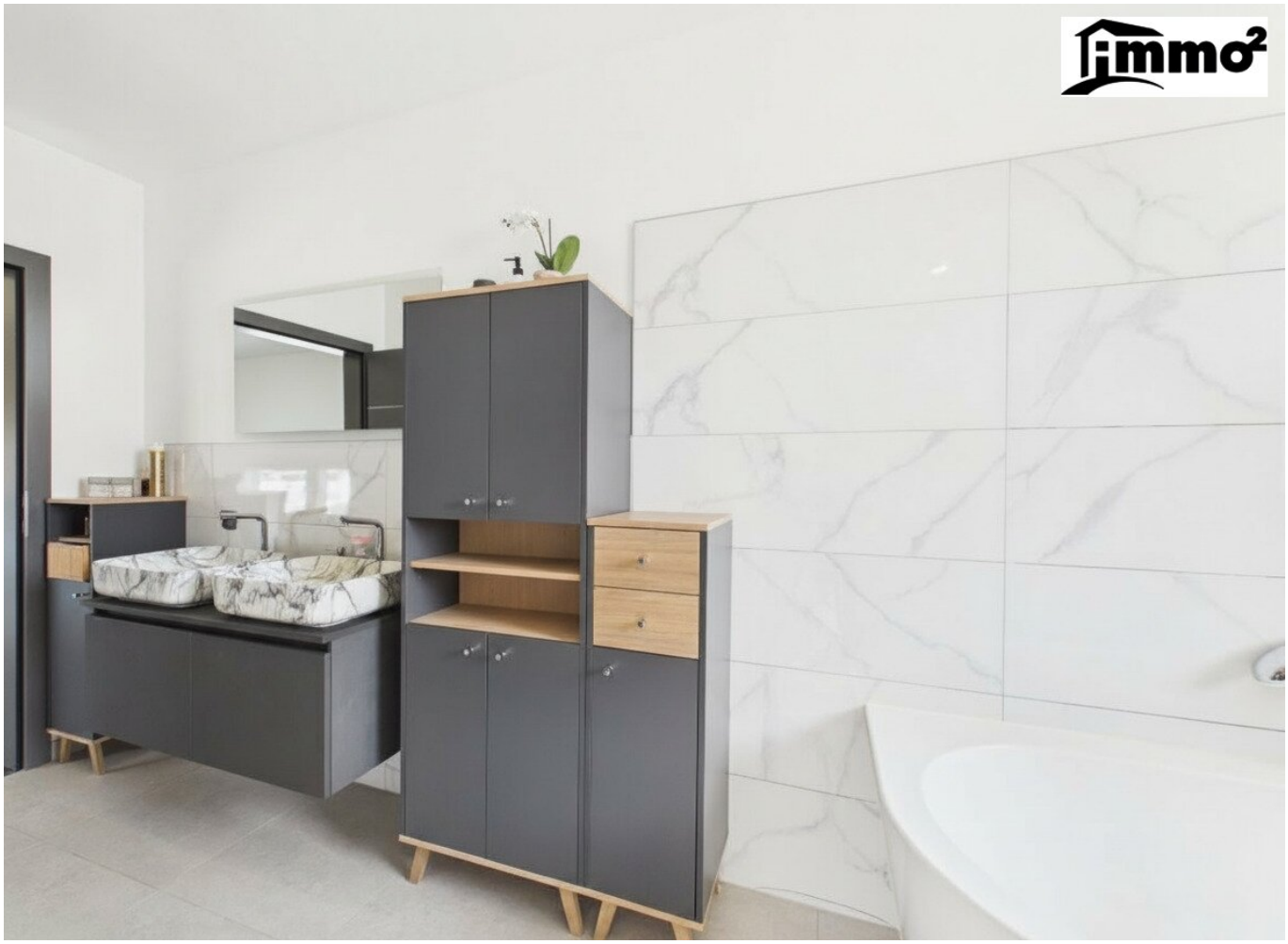


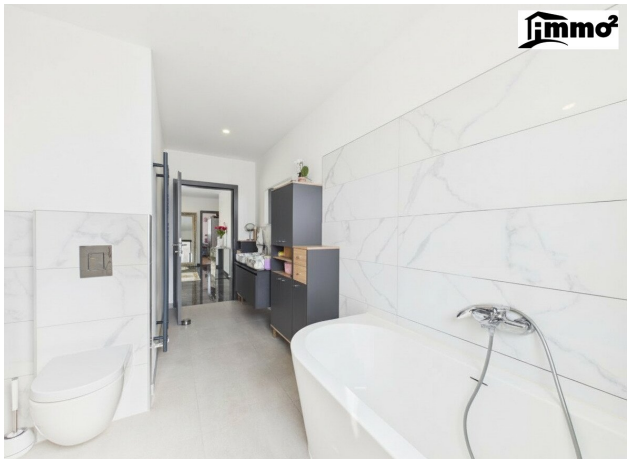


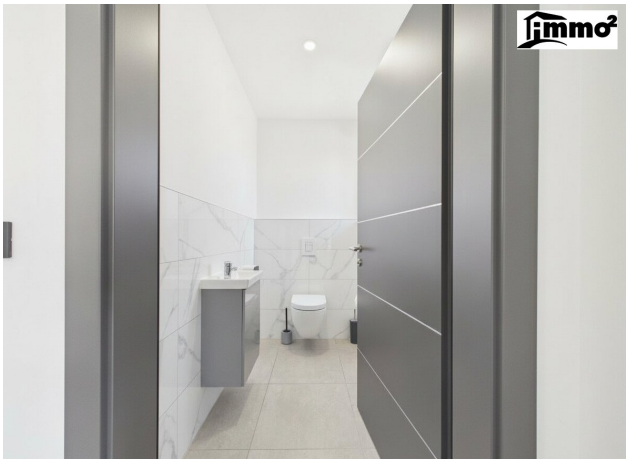


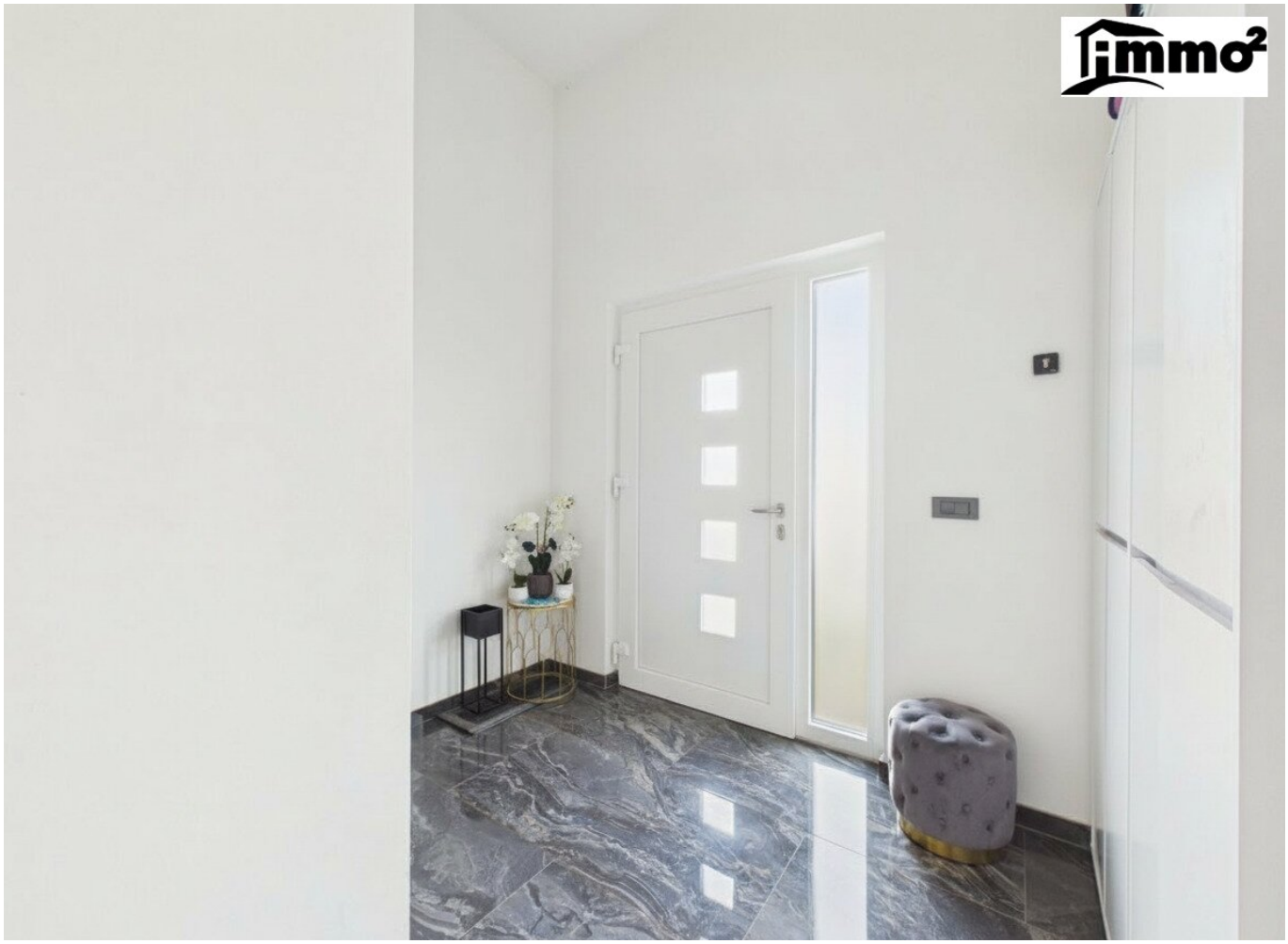


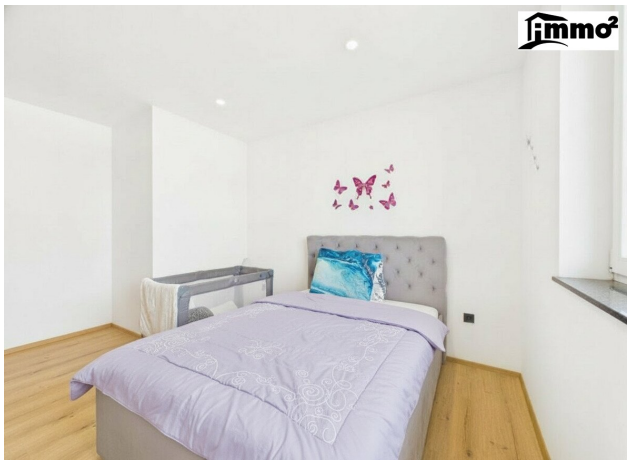








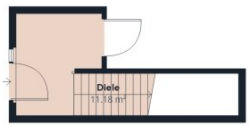












Etage 0





Etage 1

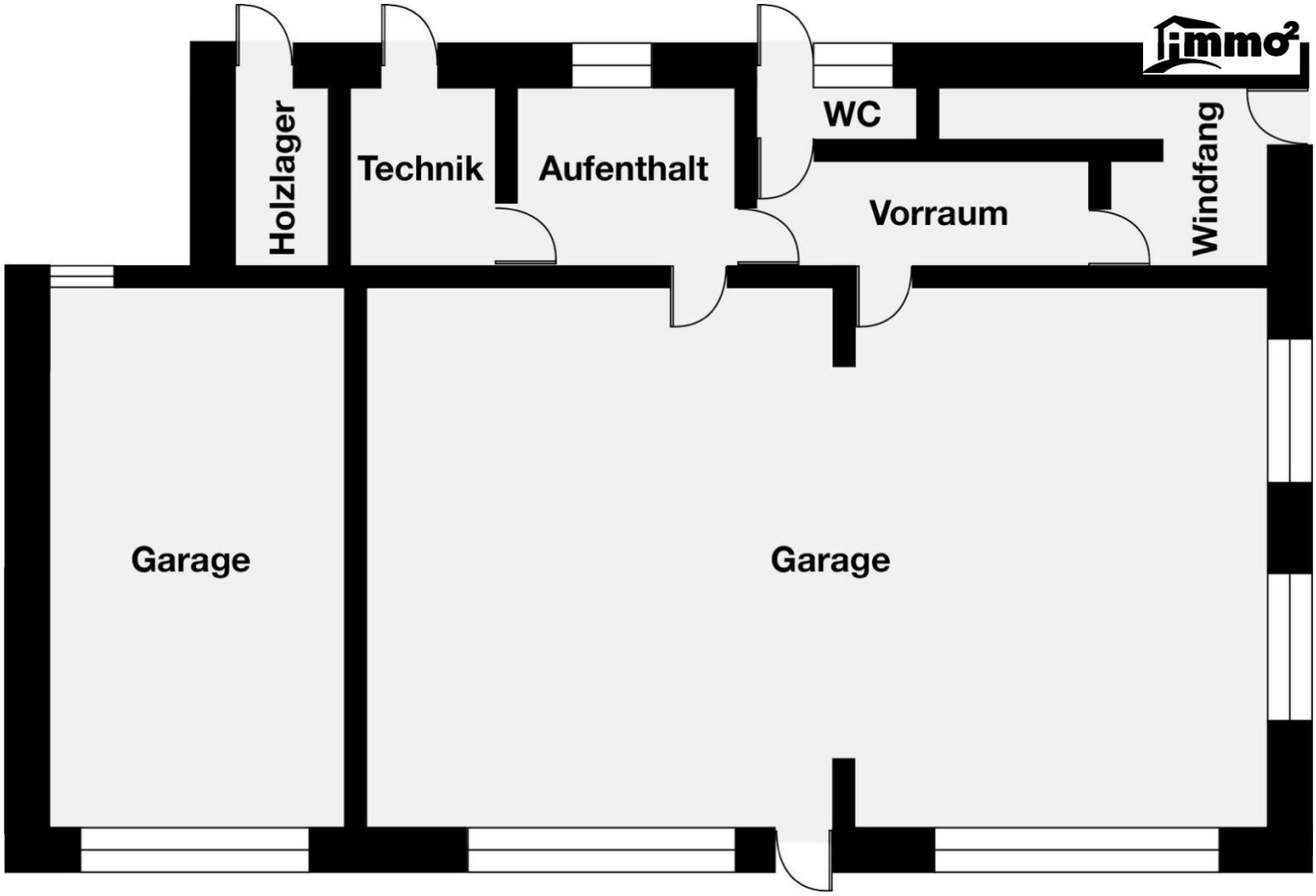
Wohnfläche[1]

144.95 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.

GIRAFFE360


Holzlager
Technik
Aufenthalt
WC
Vorraum
Windfang
Garage
Garage


5 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo Hoch 2
TOP IMMO EXPERTE
2026
IMWF


IMMOBILIENBEWERTUNG
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!
KOSTENLOSE BEWERTUNG
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.
SCHNELL & UNVERBINDLICH!
Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129
bestbewertete Immobilienmaklerin

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in Grafenstein bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und überzeugt durch eine großzügige Architektur sowie eine durchdachte Grundstruktur. Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet praktische Nutzflächen im Erdgeschoss (3 Werkstätten / Garagen) mit einem hellen und offenen Wohnbereich im Obergeschoss.

Immo-Hoch² Highlights

• Ruhige Wohnlage in Grafenstein, wenige Minuten von Klagenfurt entfernt

• Wunderschönes Einfamilienhaus mit zwei Ebenen - EG: Gewerbe - OG: Wohnung

• Sehr große Garagenfläche / Werkstätten 2- 3 Stck mit Vorraum, WC ca. 174qm mit Strom, Wasser, Heizung

• Großzügige moderne Wohnung mit ca 145qm im Obergeschoss

• 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit großer Terrasse, Küche mit Essbereich, Badezimmer, WC

• Die Liegenschaft hat im Außenbereich viele Parkmöglichkeiten

• Leben und Arbeiten unter einem Dach oder ein perfektes Investment auf ca 319qm

• Gute Anbindung an Klagenfurt und den Zentralraum Kärnten

Bereits beim ersten Blick wird deutlich, dass hier ein Haus mit viel Potenzial auf seine neuen Eigentümer wartet. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Grundlage, um moderne Wohnkonzepte umzusetzen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Besonders der großzügige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Das Erdgeschoss bietet neben einer sehr großen Werkstätten bzw. Garagenfläche zahlreiche zusätzliche Nutzräume, die vielseitig verwendet werden können – sei es als Werkstatt, Hobbyraum, Lagerfläche oder Vermietung und für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Neben den großzügigen Garagen stehen ein Technikraum, ein Holzlager, WC sowie ein Aufenthaltsraum zur Verfügung

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als ideales Zuhause für Familien oder Menschen,

die Wert auf großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Wohnlage legen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen und stehen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

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.