

**Modern saniertes Einfamilienhaus auf 1.347 m²
Grundstück, Garage, Nebengebäude, Viel Platz in
Klagenfurt!**



Luftbild mit eingezeichnetem Objekt

Objektnummer: 855

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1953
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,10 m ²
Nutzfläche:	267,80 m ²
Lagerfläche:	88,60 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	1.088,00 m ²
Keller:	34,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

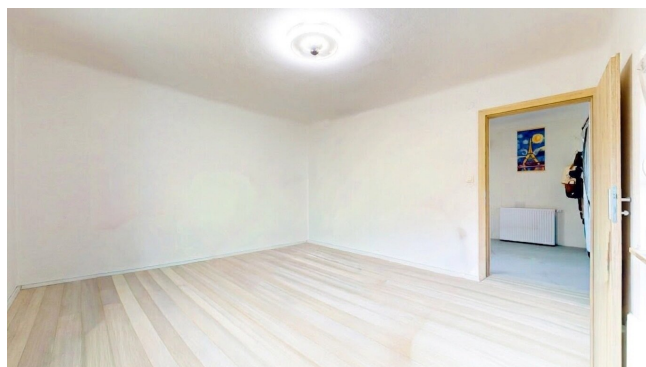
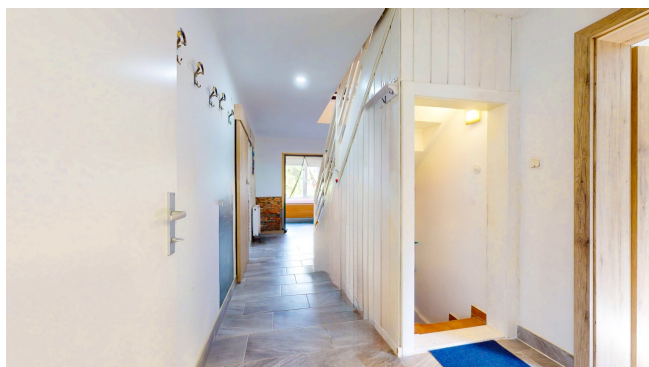
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

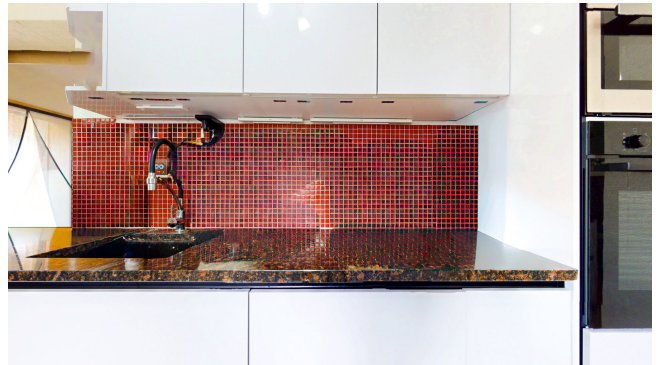
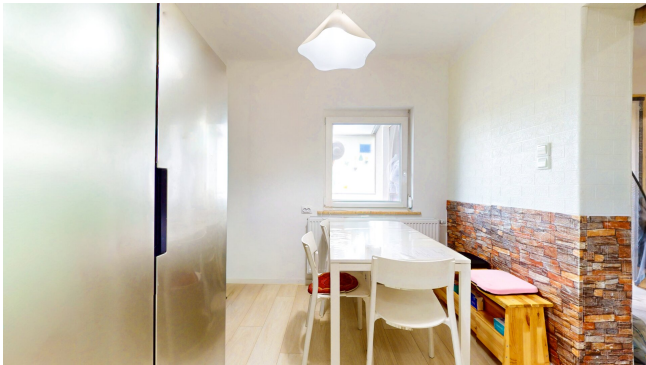
Ihr Ansprechpartner

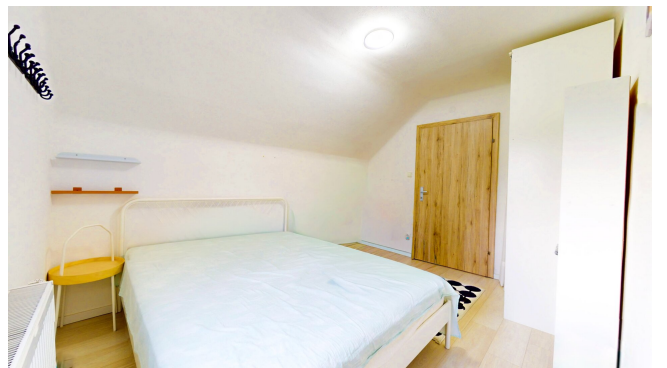


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co

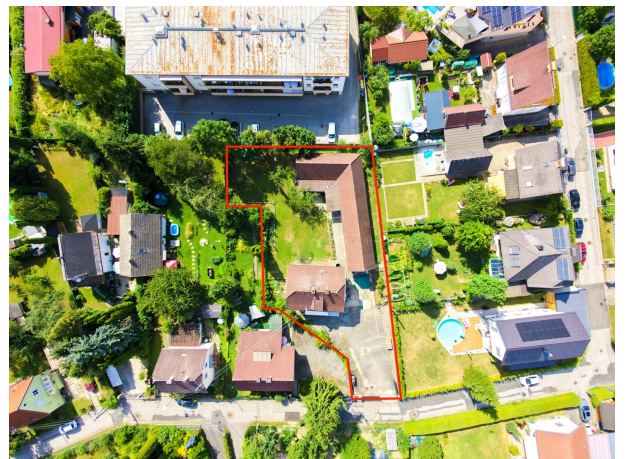




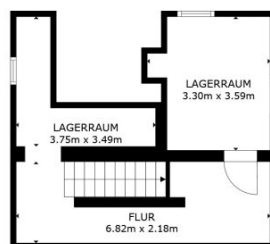








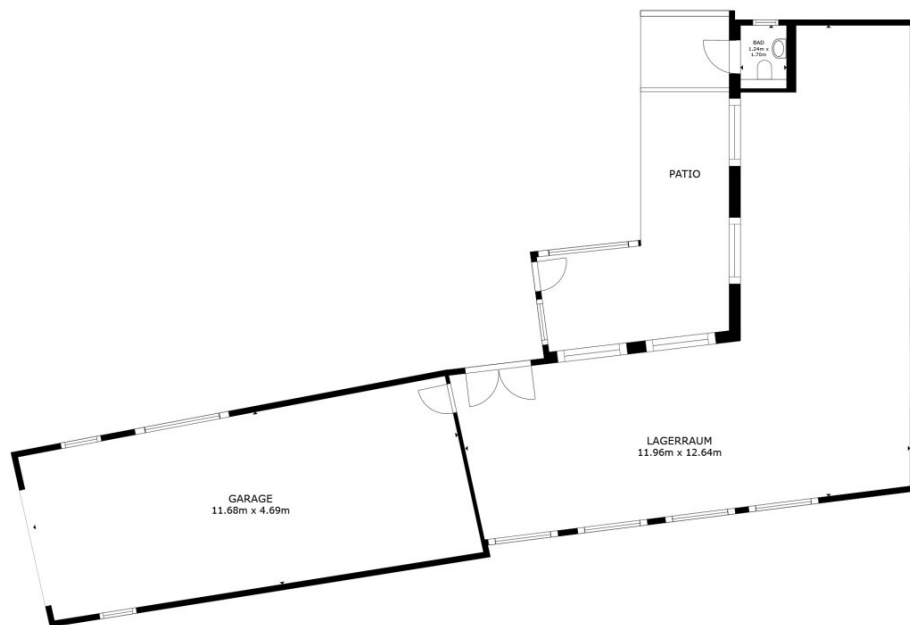
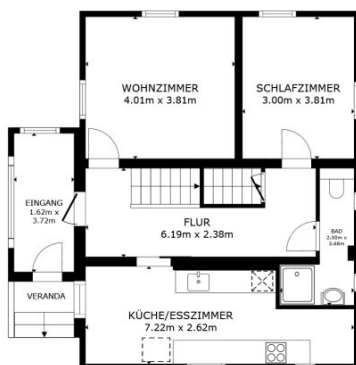




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.1 m² STOCKWERK 2 165.7 m² STOCKWERK 3 68.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 2.4 m² PATIO 27.2 m² GARAGE 54.5 m²
 INSGESAMT : 267.8 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

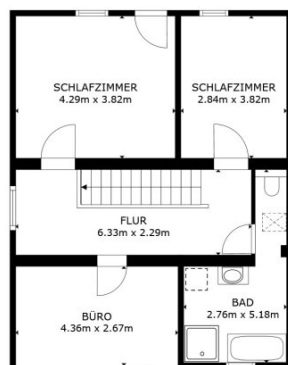




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.1 m² STOCKWERK 2 165.7 m² STOCKWERK 3 68.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 2.4 m² PATIO 27.2 m² GARAGE 54.5 m²
 INSGESAMT : 267.8 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 34.1 m² STOCKWERK 2 165.7 m² STOCKWERK 3 68.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : VERANDA 2.4 m² PATIO 27.2 m² GARAGE 54.5 m²
 INSGESAMT : 267.8 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses **2022 umfassend sanierte Einfamilienhaus in Klagenfurt am Wörthersee** vereint modernen Wohnkomfort, großzügige Nutzflächen und ein beeindruckendes **Grundstück mit ca. 1.347,5 m²**. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Selbstständige oder alle, die viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Verwirklichen ihrer Ideen suchen.

Das Wohnhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer hochwertigen Ausstattung. Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet die perfekte Grundlage, um ohne größeren Renovierungsaufwand einzuziehen und sich sofort wohlfühlen.

Die moderne Küche ist mit **hochwertigen Markengeräten von Bosch und Miele** ausgestattet und verfügt über elegante **Naturstein-Arbeitsplatten**, die Funktionalität und Design harmonisch miteinander verbinden. Pflegeleichte **Laminat- und Fliesenböden** schaffen im gesamten Haus eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre.

Für angenehme Temperaturen sorgt eine **Zentralheizung mit Pellets**, die das Wohnhaus effizient und nachhaltig beheizt. Mehrere Schlaf- und Wohnräume bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste und ermöglichen eine flexible Nutzung entsprechend Ihrer individuellen Bedürfnisse.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Nebengebäude. Neben einer **massiv errichteten Garage mit ca. 45,7 m²** befindet sich auf dem Grundstück ein weiteres **massives Lagergebäude mit ca. 88,6 m²**. Ob Werkstatt, Hobbyraum, Lagerfläche oder zusätzlicher Stauraum – hier stehen Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Einfahrt sowie mehrere Stellplätze sorgen dafür, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste vorhanden sind.

Der Keller ergänzt das Platzangebot um mehrere praktische Lagerräume sowie einen separaten Heizraum und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Werkzeuge oder Hobbyequipment.

Die Kombination aus **modernem Wohnkomfort, großzügigen Nutzflächen, hochwertiger Ausstattung** und einem **großen Grundstück** macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Klagenfurter Immobilienmarkt.

Flächenaufstellung

Grundstück: ca. 1.347,5 m²

Erdgeschoss

- Flur: ca. **10,1 m²**
- Windfang: ca. **5,7 m²**
- Küche: ca. **12,3 m²**
- Essbereich: ca. **3,5 m²**
- Zimmer 1: ca. **15,5 m²**
- Zimmer 2: ca. **10,8 m²**
- Badezimmer: ca. **2,0 m²**
- WC: ca. **2,0 m²**

Obergeschoss

- Flur: ca. **14,5 m²**
- Zimmer 1: ca. **14,1 m²**
- Zimmer 2: ca. **10,0 m²**
- Zimmer 3: ca. **11,1 m²**
- Badezimmer: ca. **7,5 m²**
- WC: ca. **2,0 m²**

Kellergeschoss

- Heizraum: ca. **8,6 m²**
- Keller 1: ca. **2,0 m²**
- Keller 2: ca. **4,0 m²**

- Keller 3: ca. **5,0 m²**
- Keller 4: ca. **5,0 m²**

Nebengebäude

- Massive Garage: ca. **45,7 m²**
- Lagergebäude: ca. **88,6 m²**

Highlights

- **Umfassende Sanierung im Jahr 2022**
- **Großes Grundstück mit ca. 1.347,5 m²**
- **Hochwertige Küche mit Bosch- und Miele-Geräten**
- **Naturstein-Arbeitsplatten**
- **Zentralheizung mit Pellets**
- **Massive Garage und großes Nebengebäude**
- **Großzügige Einfahrt mit zahlreichen Stellplätzen**
- **Ideal für Familien, Selbstständige oder Wohnen und Arbeiten an einem Standort**
- **Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur in Klagenfurt**

Lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser gepflegten Liegenschaft überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnqualität, Funktionalität und Entwicklungspotenzial – eine Immobilie, die Ihnen langfristig Freude bereiten wird.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap