

**Familienhaus in Klagenfurt-Welzenegg | 1.347 m² Grund,
XXL-Garage & 89 m² Lager**



Luftbild Einfahrt

Objektnummer: 868

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
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:	

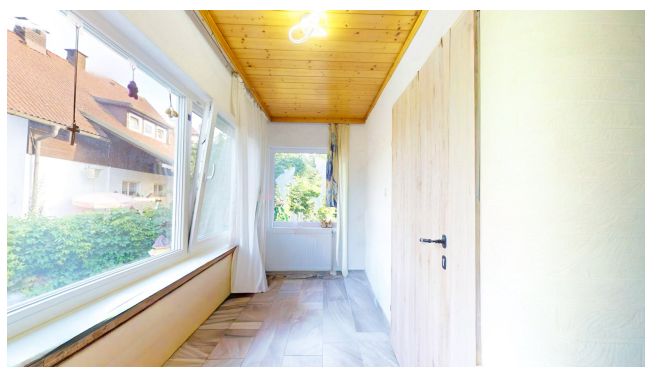
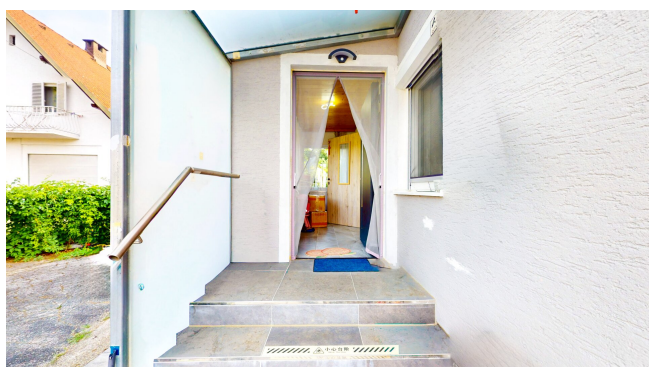
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

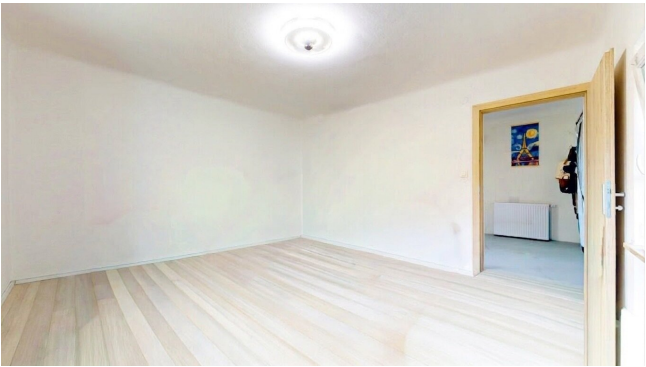
Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co



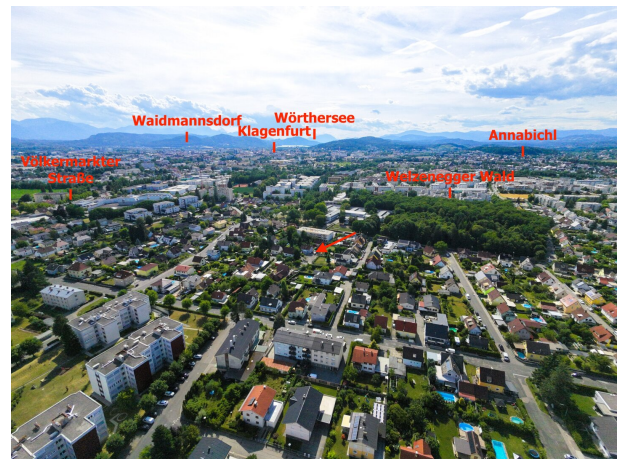
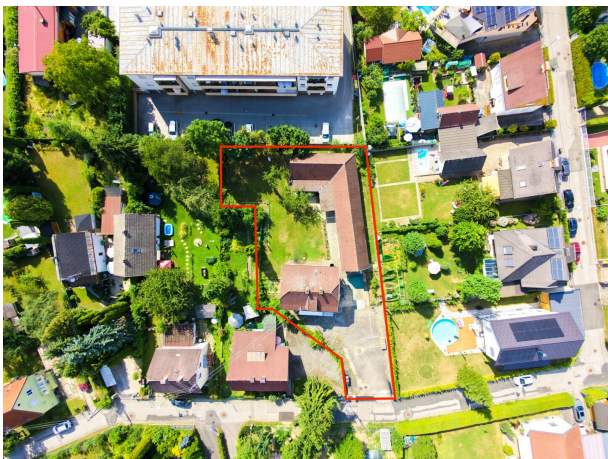












IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

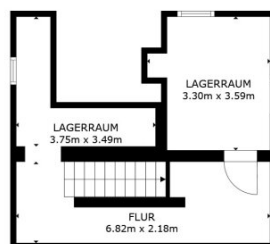
3D-RUNDGANG

OBJEKT-NR. 855

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

JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN

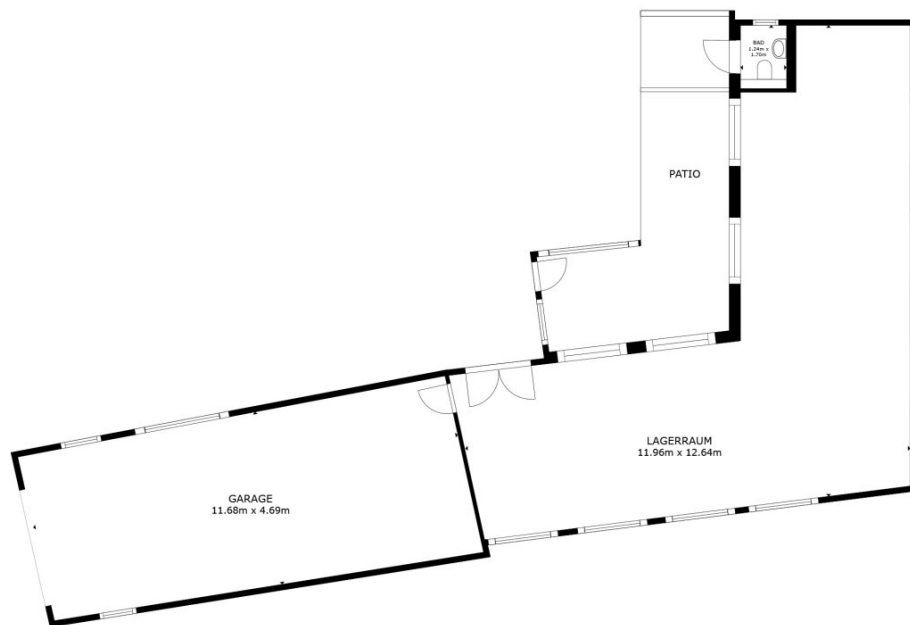
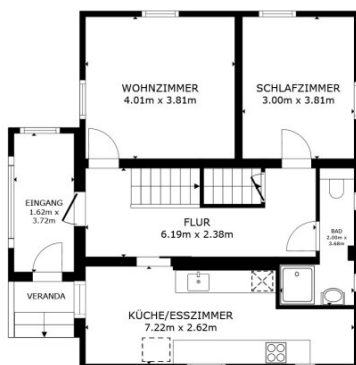




STOCKWERK 1

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

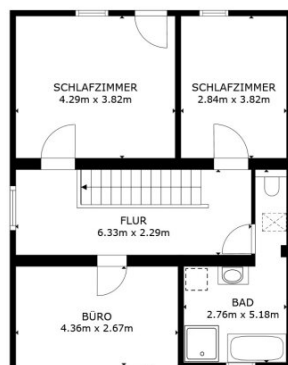




STOCKWERK 2

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

Familienhaus in Klagenfurt-Welzenegg – viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Lagern

Auf einem rund 1.347 m² großen Grundstück bietet diese modernisierte Liegenschaft eine seltene Kombination: ca. 145,1 m² Wohnfläche, insgesamt ca. 267,8 m² Nutzfläche, eine massive Garage mit ca. 45,7 m² und ein separates Lagergebäude mit ca. 88,6 m².

Das Wohnhaus verfügt über 6,5 Zimmer auf zwei Wohnebenen und eignet sich ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder individuelle Rückzugsbereiche. Ein Balkon, mehrere Kellerräume und der Heizraum ergänzen das Raumangebot.

Die Küche ist mit Geräten von Bosch und Miele sowie Arbeitsflächen aus Naturstein ausgestattet. Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte, zeitlose Optik. Beheizt wird das Haus über eine Pellet-Zentralheizung.

Die Liegenschaft wurde 2022 umfassend saniert und 2025 weiter modernisiert.

Die wichtigsten Eckdaten:

- ca. 145,1 m² Wohnfläche
- ca. 267,8 m² Nutzfläche
- ca. 1.347 m² Grundstücksfläche
- ca. 1.088 m² Gartenfläche
- 6,5 Zimmer
- ca. 45,7 m² massive Garage
- ca. 88,6 m² separates Lagergebäude
- Pellet-Zentralheizung
- Balkon, Keller und mehrere Stellmöglichkeiten

Garage und Lagergebäude schaffen außergewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt, Hobby, Sammlung oder Lager. Der weitläufige Garten bietet Freiraum zum Entspannen, Spielen und Gärtnern.

Kaufpreis: 539.000 €

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft.

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