

**K3 - DOPPELHAUSHÄLFTE in sehr guter, ruhiger
Stadtlage, Altbau mit Sanierungsbedarf.**



Objektnummer: 1271685

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1936
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	166,67 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	53,33 €

Ihr Ansprechpartner



Anna Ozegovic

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 13 115 60
H +43 664 13 115 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

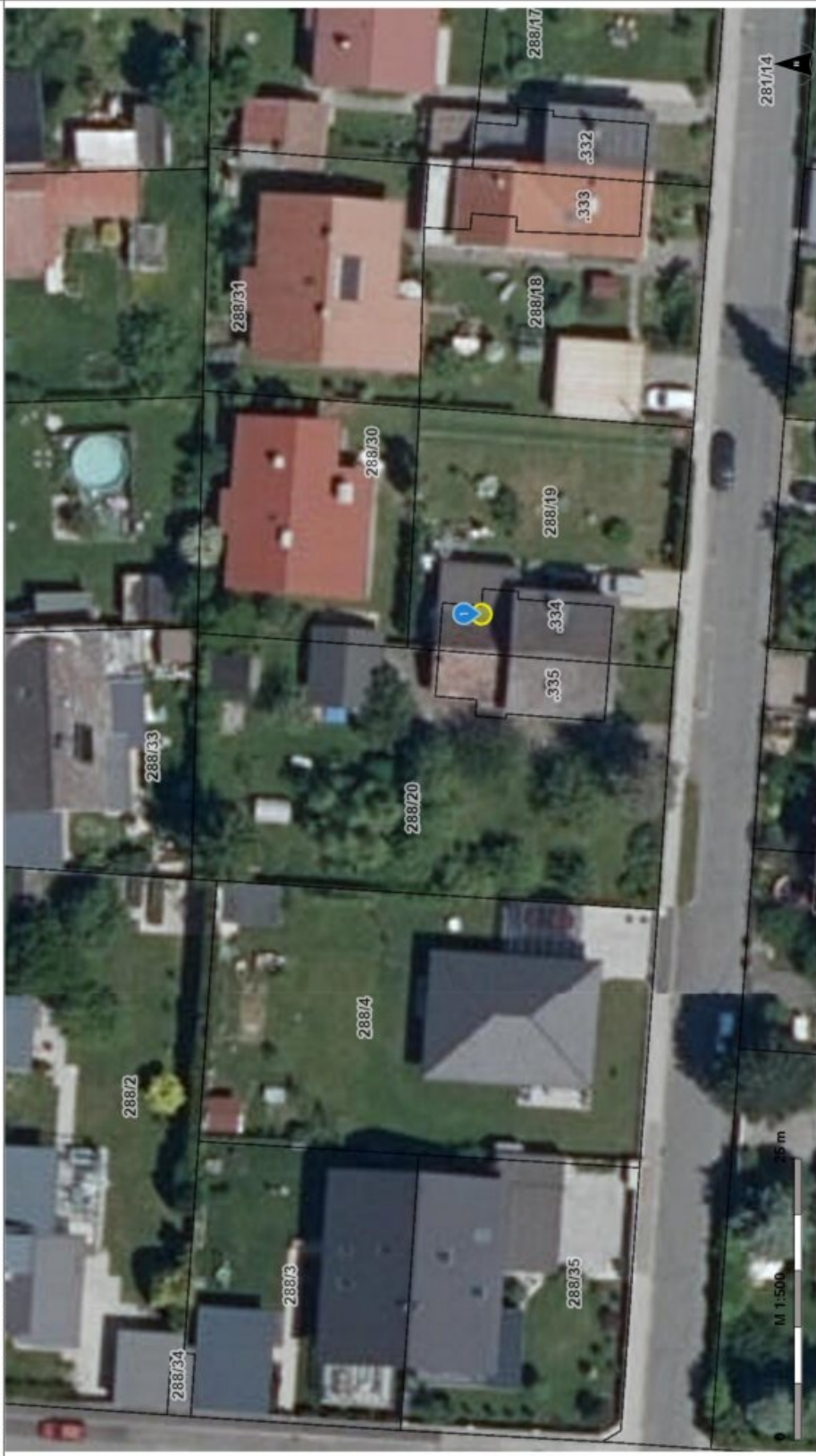


KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: 23.09.2026 von:

Maßstab: 1:500



Anteil der Kärntner Landesregierung
web: <https://kagis.ktn.gv.at/>
email: kagis@ktn.gv.at

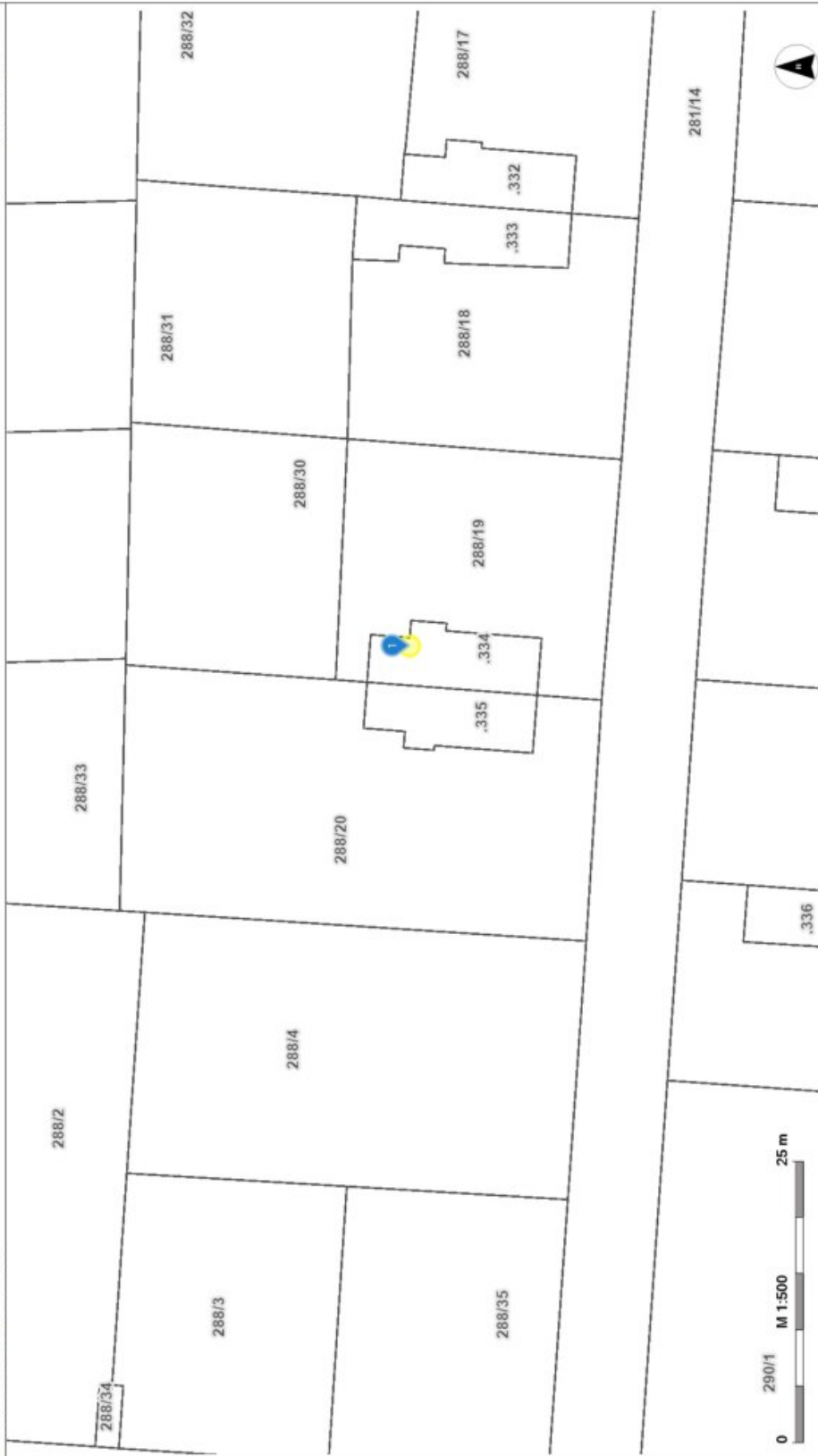


KAGIS Maps
kann mehr...

LAND  KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: 23.09.2026 von:

Maßstab: 1:500



Landesvermessungsamt Kärnten - KAGIS, BEV
für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: <https://kagis.ktn.gv.at/>
email: kagis@ktn.gv.at

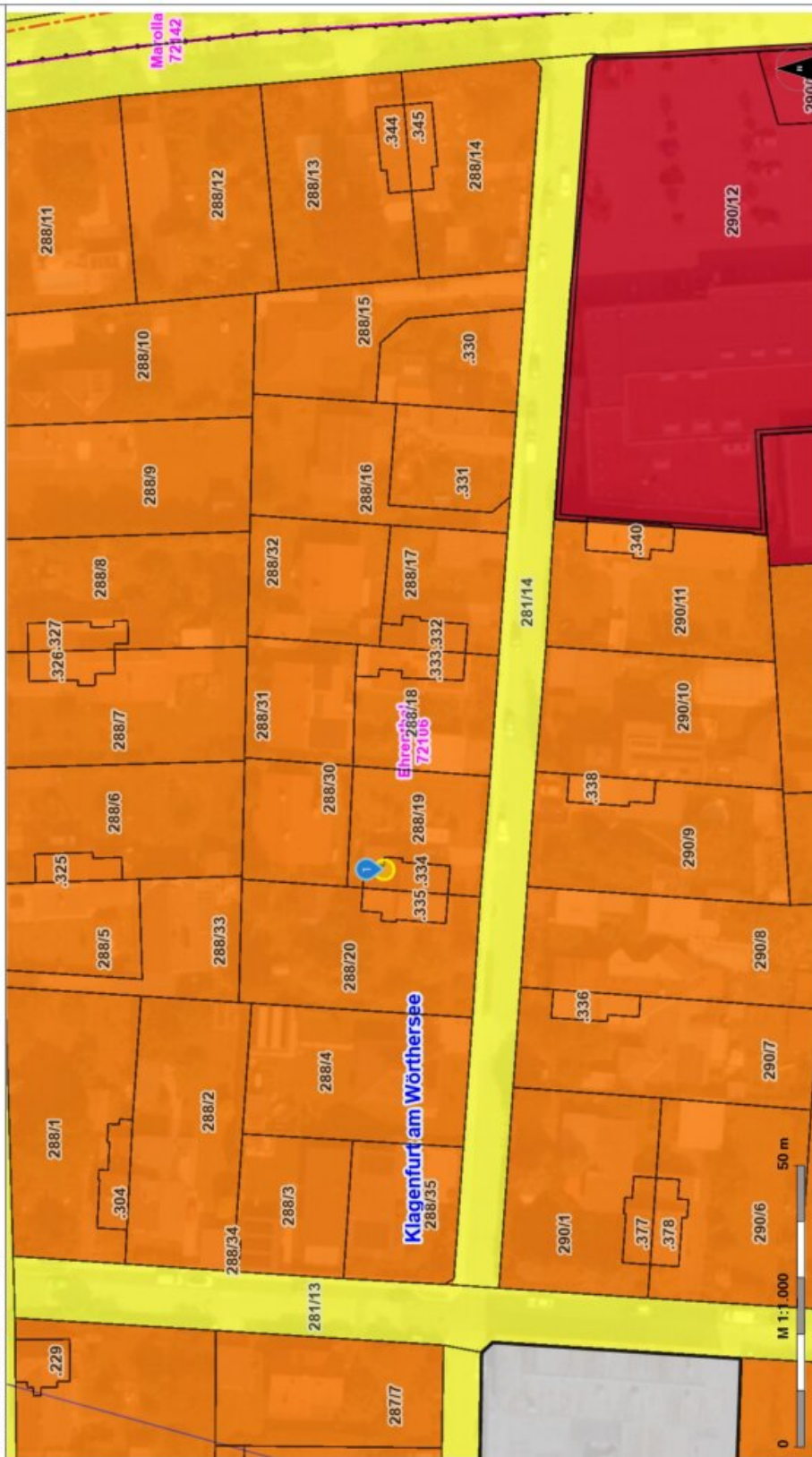
K3
IMMOBILIEN

KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Maßstab: 1:1000

Erstellt am: 23.09.2026 von:



KAGIS, BEV - Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung
Schlichthaltungen = Stand der Beschussfassung Flächenwidmungsplan

Amr der Kärntner Landesregierung
web: <https://kagis.ktn.gv.at/>
email: kagis@ktn.gv.at

Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE

In Klagenfurt Annabichl kommt in sehr guter, ruhiger und sonniger Wohnlage eine Doppelhaushälfte zum Verkauf.

Das 1936 erbaute Haus wurde laufend saniert und instand gesetzt, sowie ein Zubau (1943) errichtet. Die Fenster wurden 1990 im Erdgeschoss und 2024 im Dachgeschoss (dreifach-verglast) erneuert.

Das ebene Grundstück hat ein Ausmaß von 531 m².

Auf der östlichen Seite des Grundstückes besteht derzeit eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zugunsten des im Norden angrenzenden Nachbargrundstückes.

Die Wohnfläche von ca 130 m² teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss mit Zubau: Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Bad/WC

Dachgeschoss: 2 Zimmer

Das Haus ist zur Gänze unterkellert.

Auf der Ostseite befindet sich der Eingang in das Haus. In diesem Bereich wurde 2023 der Zubau um eine große überdachte Terrasse erweitert, die auf der Nordseite verglast ist.

Diese Terrasse könnte auch als Carport genutzt werden.

2 PKW-Stellplätze sind in der Einfahrt vorhanden.

Nach Osten erstreckt sich eine offene Grün- und Gartenfläche.

Derzeit wird das Haus elektrisch beheizt. Es gibt darüber hinaus einen Heizofen in der Küche und einen Kaminofen im Dachgeschoss.

Das Haus ist aktuell bewohnbar, es werden jedoch auf Grund seines Alters Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein, um dem eigenen Standard zu entsprechen.

Es ist diesbezüglich jedoch ein großes Potential vorhanden.

Weitere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap