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:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m²
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	166,67 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	53,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 Ihne ermin zur Verfügung.



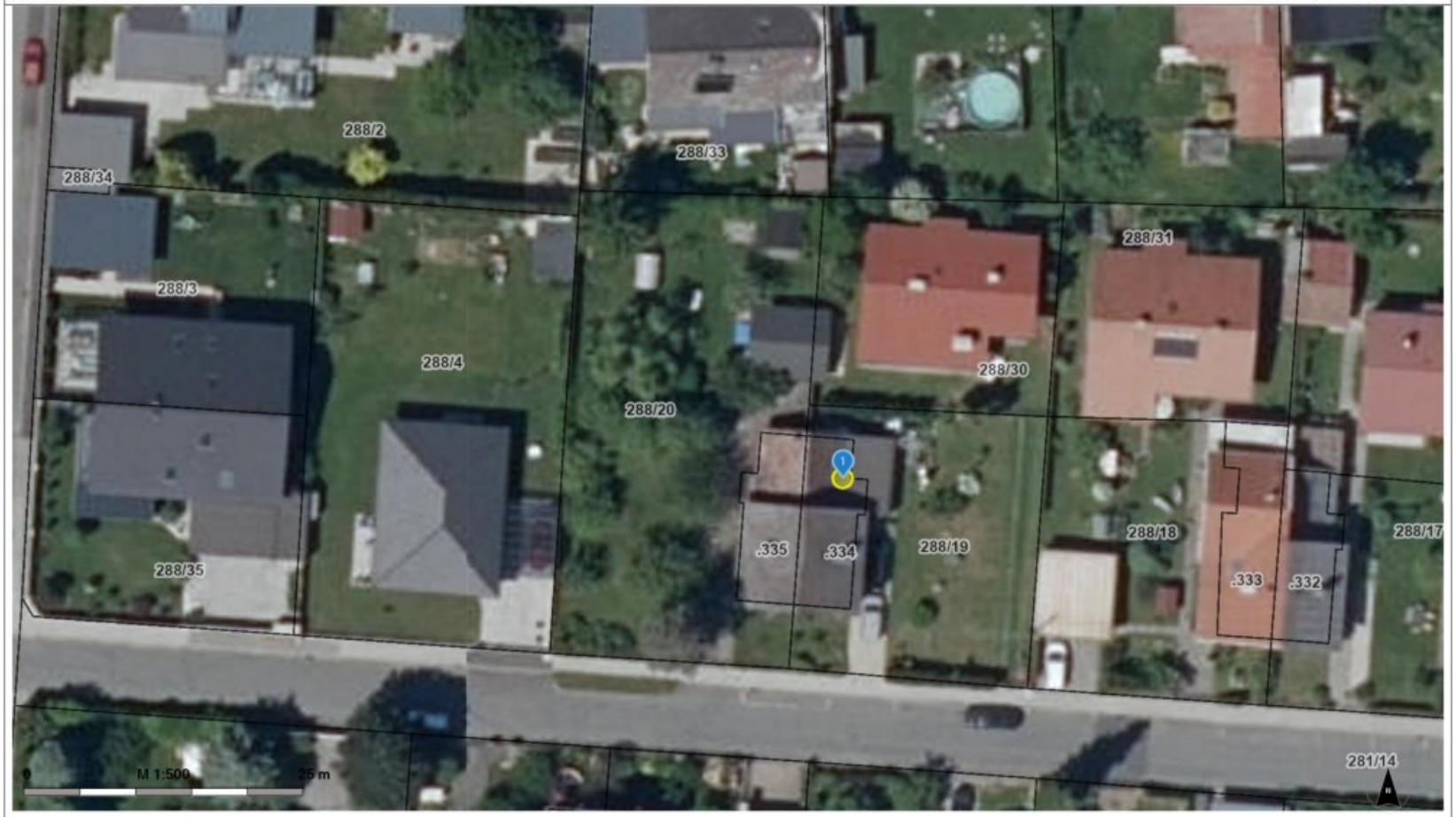


KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **23.09.2026** von:

Maßstab: **1:500**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

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

IMMOBILIEN K3

KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **23.09.2026** von:

Maßstab: **1:500**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
g für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

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

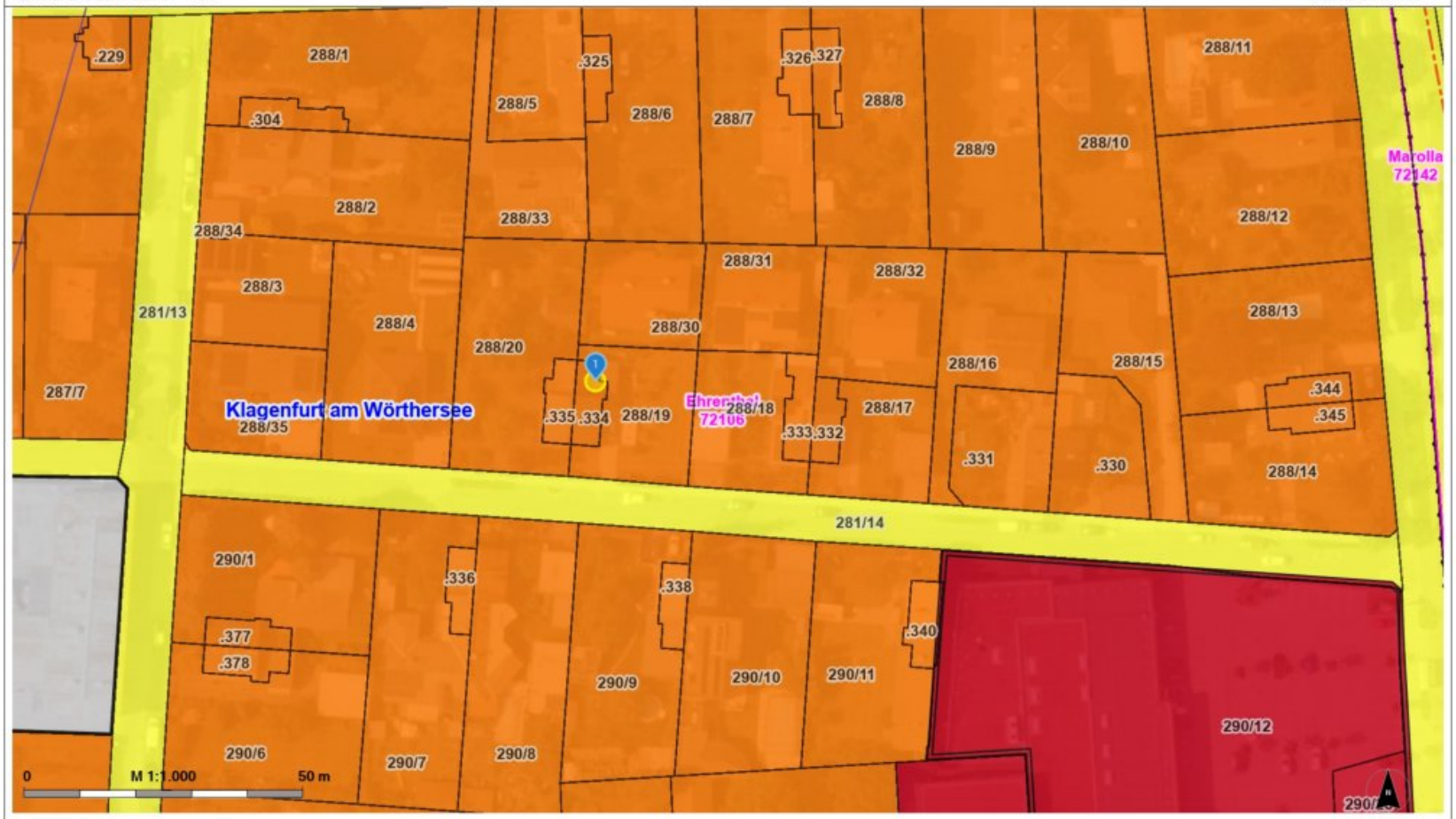
IMMOBILIEN

KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **23.09.2026** von:

Maßstab: **1:1000**



...en - KAGIS, BEV ----- Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
...ichtlichmachungen = Stand der Beschlussfassung Flächenwidmungsplan

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

IMMOBILIEN K3

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 Fester 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 115 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