

Ihr Haus in Welzenegg: 1.347 m² Grund, Garten, Garage & Lager | 495.000 €



Garten mit Blick auf Haus und Nebengebäude

Objektnummer: 914

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 122,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co







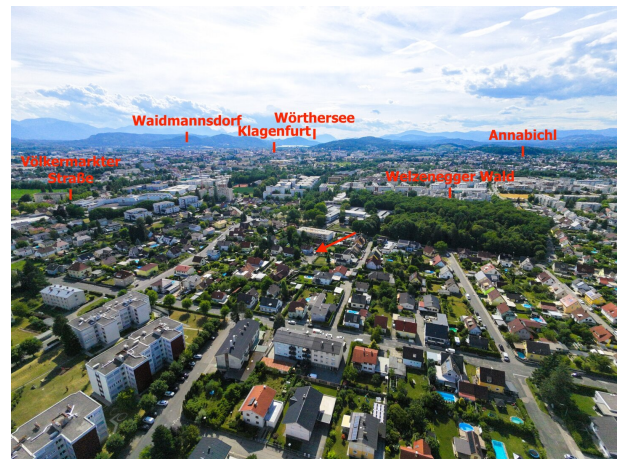
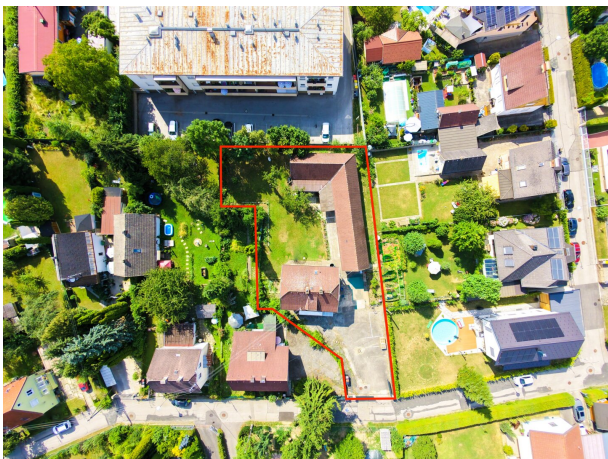












IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

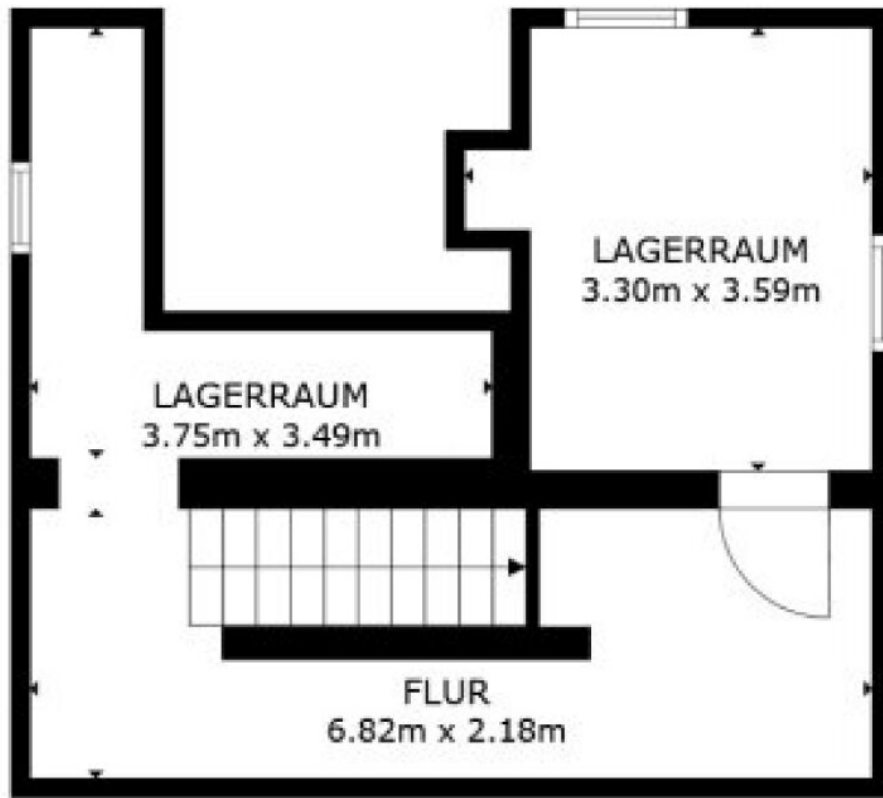
3D-RUNDGANG

OBJEKT-NR. 855

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

JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN

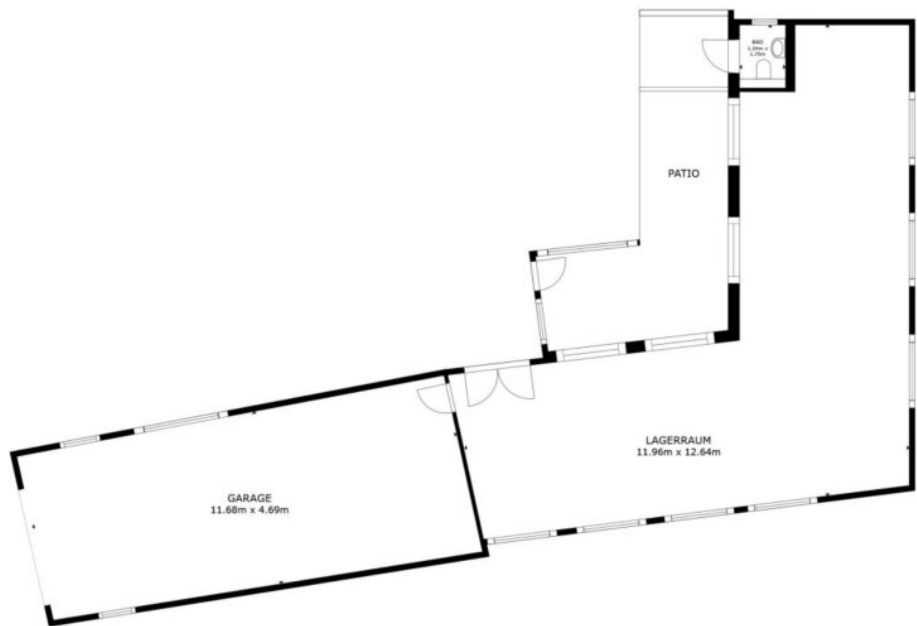




STOCKWERK 1

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

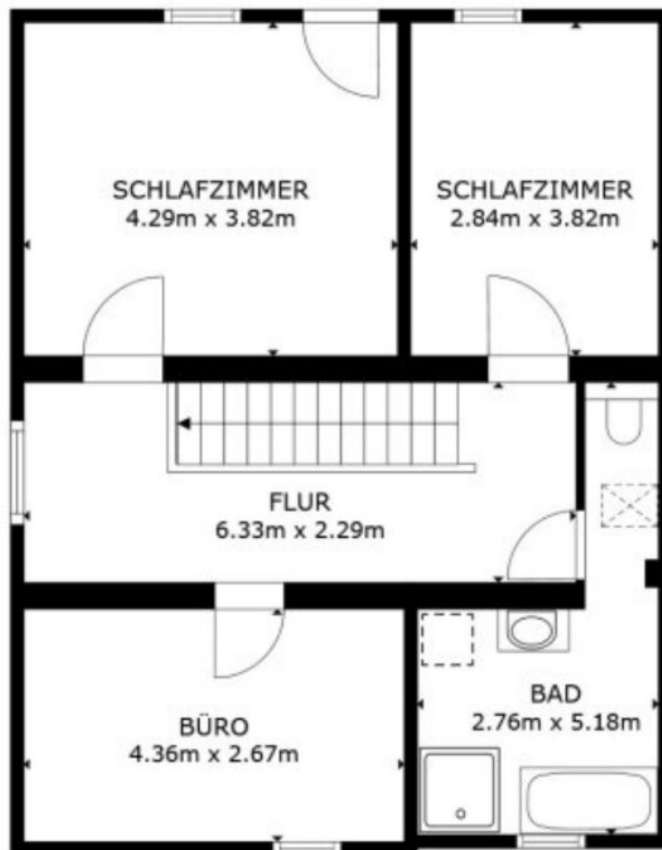




STOCKWERK 2

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
 VERANDA 2.4 m² PATIO 27.2 m² GARAGE 54.5 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : INSGESAMT : 267.8 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Ihr Familienzu Hause mit großem Garten – und Platz für mehr.

Ein eigenes Haus, Freiraum im Grünen und zusätzliche Gebäude für Fahrzeuge, Hobbys und Stauraum: Diese Liegenschaft in Klagenfurt-Welzenegg verbindet rund 145,1 m² Wohnfläche mit 1.347 m² Grundstück. Der Kaufpreis beträgt **495.000 €**.

Wohnen auf zwei Ebenen

Im Erdgeschoss zeigt der Grundriss einen Eingangsbereich, Flur, Wohn- und Schlafzimmer, Küche mit Essbereich sowie ein Bad mit WC. Im Obergeschoss ergänzen zwei Schlafzimmer, ein Büro und ein weiteres Bad mit WC das Raumangebot. So finden Familien ebenso Platz wie Menschen, die einen eigenen Arbeits- oder Gästebereich benötigen.

Garten, Garage und Lagergebäude

Der großzügige Garten bietet Freiraum für gemeinsame Zeit im Freien. Garage, separates Lagergebäude, Keller und Balkon ergänzen die Wohnräume. Besonders interessant ist dieses zusätzliche Platzangebot für Käufer mit Fahrzeugen, umfangreicher Ausrüstung oder Hobby- und Stauraumbedarf. Eine gewerbliche Nutzung ist gesondert auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.

Ausstattung und Gebäudetechnik

- Einbauküche sowie Laminat- und Fliesenböden
- Zwei Bäder mit WC
- Pellet-Zentralheizung; Heizungstausch 2023 laut Energieausweis
- Baujahr 1953; Modernisierungen 2022 und 2025 laut hinterlegten Objektangaben
- Übergabe nach Vereinbarung

Energie und Kosten

HWB: 122,9 kWh/(m²·a), Klasse D. fGEE: 1,62, Klasse C. Energieausweis vom 22.06.2026, gültig bis 21.06.2036.

Kaufpreis: 495.000 €. Die Erwerbsnebenkosten und die Käuferprovision finden Sie im Kostenbereich des Angebots.

Entdecken Sie das Haus persönlich

Nutzen Sie den 3D-Rundgang für einen ersten Eindruck und vereinbaren Sie anschließend Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nennen Sie uns bei Ihrer Anfrage die **Objektnummer 855** und Ihre bevorzugten Termine. Wir zeigen Ihnen Haus, Garten und Nebengebäude und besprechen die vorhandenen Unterlagen mit Ihnen.

Immotrust – Dein Sorglosmakler in Kärnten.

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