Waidmannsdorf: Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Garten und viel Potenzial



Titelbild

Objektnummer: 3754/1040

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschenwirtstraße 18H
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09

Infos zu Preis:

In den Betriebskosten in der Höhe von € 450,- sind Strom und Heizung bereits inkludiert.

Provisionsangabe:

24.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Pichler


RE/MAX


RE/MAX

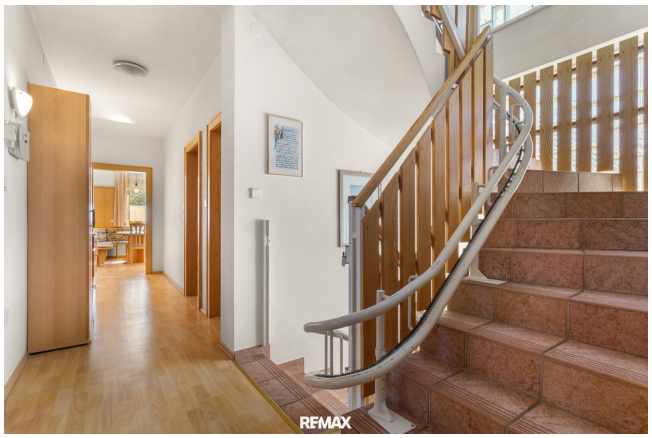

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

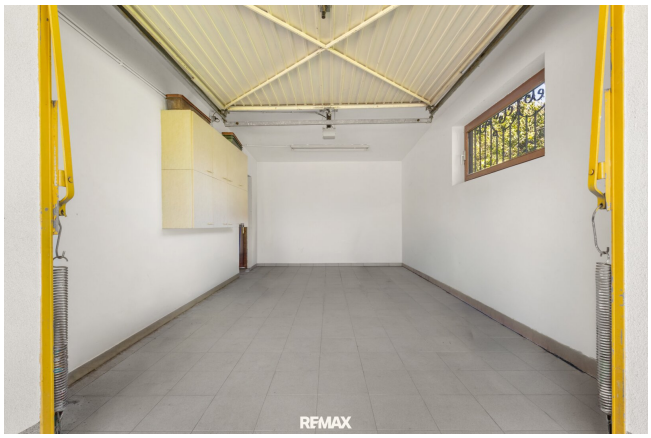

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Waidmannsdorf: Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Garten und viel Potenzial

In einer der **gefragtesten und beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts** – **in Waidmannsdorf** – befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit **ca. 170 m² Wohnfläche** auf einem **ca. 963 m² großen Grundstück**. Die ausgezeichnete Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur und macht die Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Ein idealer Ort für Familien und all jene, die Wert legen auf **viel Platz** sowie auf die perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen, in schöner Umgebung, mit familienfreundlicher Infrastruktur und Nähe zum wunderschönen Wörthersee. Zusätzliche Flexibilität bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Radwege.

Ca. **1965** wurde ursprünglich **ein Bungalow** errichtet, dieser wurde ca. **1999 um ein Obergeschoss erweitert** und bietet heute eine beeindruckende Raumvielfalt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Wohnfläche eröffnet viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte und lässt sich im Zuge einer Modernisierung ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln. So kann hier nach eigenen Ideen und Gestaltungen ein **modernes, schönes Zuhause** entstehen.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Von dort aus gelangen Sie in das gemütliche **Wohnzimmer**, die **Küche mit Essbereich** und das großzügige **Esszimmer** mit direktem Ausgang auf die **windgeschützte Terrasse**, von der sich ein schöner Blick ins Grüne eröffnet – ein schöner Platz für entspannte Stunden. Ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit **Eckbadewanne, Bidet und Fenster** ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über das **helle Stiegenhaus** gelangt man ins Obergeschoss. Hier stehen insgesamt **vier großzügige Zimmer** zur Verfügung, die sich flexibel an die jeweiligen Lebenssituationen anpassen lassen.

Drei der vier Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf den Balkon und bieten damit einen zusätzlichen Außenbereich. Ob als geräumige Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer, Arbeitsbereiche oder gemütliches Homeoffice – die vielseitige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen umzusetzen. Ein separates WC sowie ein weiteres Badezimmer mit **barrierefreier Dusche, Badewanne und Fenster** sorgen auch auf dieser Ebene für zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist **vollständig unterkellert** und bietet damit großzügige zusätzliche Flächen mit viel Stauraum zur individuellen Nutzung wie beispielsweise für Hobbyräume, Werkstatt oder Lagerraum oder persönliche Projekte – hier steht ausreichend Platz zur Verfügung.

Beheizt wird das Wohnhaus mittels **Öl-Zentralheizung**. Die Holzfenster wurden im Zuge des Umbaus im Jahr **1999 erneuert und sind zweifach verglast**. Die Böden im Wohnzimmer und Esszimmer sind mit klassischem **Fischgrätparkett** ausgestattet, die Böden in den anderen Räumen sind mit Parkett und in den Badezimmern sowie in den WCs mit Fliesen gestaltet.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist das **großzügige Grundstück mit gewachsenem Baumbestand und bestehender Bepflanzung**.

Die vorhandene **Gartenlaube** schafft einen zusätzlichen gemütlichen Rückzugsort, während die großzügige Terrasse dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Mit entsprechenden Ideen lässt sich der Garten zu einer ganz persönlichen **Ruheoase** oder einem **vielseitigen Outdoor-Bereich** weiterentwickeln.

Zur Immobilie gehört außerdem eine **Garage mit elektrischem Tor**. Der großzügige, teilweise überdachte Vorplatz bietet darüber hinaus **weitere Parkmöglichkeiten**.

Lage

Die Immobilie punktet mit ihrer perfekten Lage, Waidmannsdorf vereint ruhiges Wohnen mit exzellenter Erreichbarkeit. In nur ca. 6 Fahrminuten gelangen Sie zum herrlichen Wörthersee und zur Alpen-Adria-Universität, nur ca. 8 Minuten entfernt liegt das Stadtzentrum und in ca. 5 Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof. Flexibilität genießen Sie durch die perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, nur wenige Minuten von Ihrem künftigen Eigenheim entfernt liegt die nächste Bushaltestelle. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe und machen den Standort besonders attraktiv.

Dieses Einfamilienhaus, in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts, Waidmannsdorf, bietet mit seiner soliden Bausubstanz, dem großzügigen Raumangebot, dem weitläufigen Grundstück sowie zahlreichen Neben- und Außenflächen eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohnideen. Nach entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten lässt sich hier ein großzügiges, schönes Zuhause schaffen.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw.

Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <275m
Apotheke <300m
Krankenhaus <825m
Klinik <1.075m

Kinder & Schulen
Schule <575m
Kindergarten <575m
Universität <1.300m
Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige
Bank <150m
Geldautomat <150m
Post <1.150m
Polizei <1.225m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <2.825m
Bahnhof <325m
Flughafen <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap