Wunderschönes Anwesen mit Mehrfamilienhaus / Bungalow & Doppelgarage



Bungalow

Objektnummer: 1376

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1952
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Kaufpreis:	565.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 6763925645

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










KI generiert





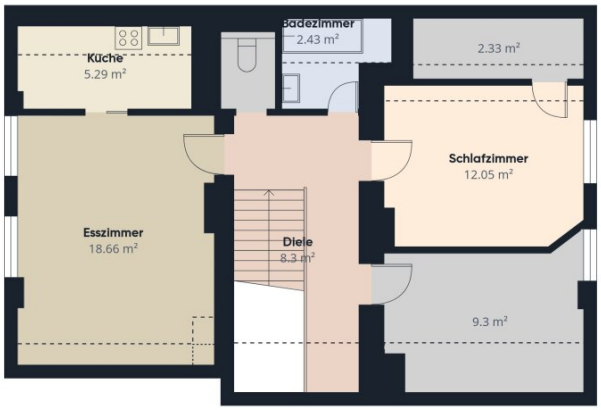








Etage 0



Etage 1

Wohnfläche[1]

134.5 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1 m

Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Großzügiges Anwesen mit Mehrfamilienhaus, Bungalow & Doppelgarage

In angenehmer Stadtnähe präsentiert sich dieses gepflegte Anwesen als vielseitiger Wohnort für Menschen, die großzügige Flächen, ein weitläufiges Grundstück und flexible Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Auf einer beeindruckenden **Grundfläche von ca. 1.799 m²** bietet das im Jahr 1952 errichtete Wohnhaus rund 130 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Hauptgebäude mit ca **130m²**durch einen **ca. 50 m² vollunterkellerten** Bungalow – eine besondere Bereicherung, die zahlreiche Möglichkeiten eröffnet und dieses Objekt besonders interessant für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht.

Das Haus wurde zuletzt im **Jahr 2007 teilrenoviert** und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die großzügige Grundstücksfläche schafft zudem viel Freiraum für persönliche Gestaltungsideen, Garten, Freizeit und entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Raumaufteilung:

Wohnhaus:

EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC.

OG: Vorraum, Küche - Wohn- Essbereich, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum - gehört modernisiert

Bungalow:

Vorraum, Büro, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche

Zusätzliche Flächen & Nebenräume:

Teilunterkellerung des Hauptgebäudes sowie eine im **Jahr 2022 errichtete Doppelgarage.**

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS:

- **Grundstück: ca. 1.799 m² auf 2 Parzellen**
- **Wohnfläche Mehrfamilienhaus: ca. 130 m² zzgl Keller**
- **Wohnfläche Bungalow: ca. 50 m² / vollunterkellert**
- **Baujahr Wohnhaus: 1952**
- **Letzte Renovierung: 2007 teilweise, das OG gehört noch modernisiert**
- **Zustand: Gepflegt**
- **Unterkellerung: Hauptgebäude teilweise unterkellert**
- **Heizung: Öl- Zentralheizung**
- **Solar für Warmwasser**
- **Eigene Quelle für Trinkwasser**
- **Fussbodenheizung im Bad**
- **Parken: Doppelgarage mit elektrischem Tor, Baujahr 2022**
- **Besonderheit: Großzügiges Grundstück auf 2 Parzellen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Widmung: Bauland - Dorfgebiet**
- **Lage: Stadtnah**

Ein Bungalow mit eigenem Charakter

Ein echtes Highlight stellt der zusätzliche **Bungalow mit rund 50 m² Wohnfläche** dar. Durch seine **Vollunterkellerung** und die eigenständige Struktur eröffnet er zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als persönlicher Rückzugsbereich, Gästeunterkunft, Büro, Hobbybereich oder zusätzlicher Wohnraum – dieser separate Gebäudeteil verleiht dem Anwesen eine besondere Flexibilität. Gerade für Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, kann diese zusätzliche Fläche einen entscheidenden Mehrwert darstellen.

Großzügiges Grundstück für Ihre Ideen

Mit ca. 1.799 m² Grundfläche bietet das Anwesen außergewöhnlich viel Platz. Hier können persönliche Vorstellungen vom eigenen Garten, einem privaten Rückzugsort oder einer großzügigen Außenfläche verwirklicht werden.

Das weitläufige Grundstück schafft Abstand zum Alltag und bietet gleichzeitig ausreichend Raum für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung. Ein Zuhause, das nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände Möglichkeiten eröffnet, sondern auch im Außenbereich viel Raum für persönliche Ideen bereithält.

Gepflegtes Zuhause mit gewachsenem Charakter

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1952 verbindet den Charme eines älteren Gebäudes mit einer bereits erfolgten Teilrenovierung im Jahr 2007. Der gepflegte Zustand bildet eine gute Grundlage für ein angenehmes Wohnen und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen nach den eigenen Vorstellungen.

Beheizt wird die Immobilie mittels Ölheizung. Eine zusätzliche Bereicherung stellt die im Jahr 2022 errichtete Doppelgarage dar, die komfortable Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge bietet und das großzügige Platzangebot des Anwesens sinnvoll ergänzt.

Zusammenfassung

Dieses Anwesen überzeugt durch seine besondere Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitigem Wohnhaus, zusätzlichem Bungalow und moderner Doppelgarage. Rund 130 m² Wohnfläche im Haupthaus werden durch weitere ca. 50 m² im Bungalow ergänzt

und eröffnen damit unterschiedlichste Möglichkeiten für Familien, Generationen oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

Wer ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, Entwicklungspotenzial und einer stadtnahen Lage sucht, findet hier eine Immobilie mit Charakter und außergewöhnlicher Vielseitigkeit.

„Ein Zuhause ist dort, wo aus Räumen Lebensräume werden.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses besondere Anwesen zu bieten hat.

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.