

## Stadthaus mit Dachterrasse & Charme in Waidmannsdorf



Vorraum

**Objektnummer: 1378**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt,08.Bez.:Villacher Vorstadt |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 134,00 m²                                  |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                          |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                          |
| <b>WC:</b>               | 2                                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 378.000,00 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



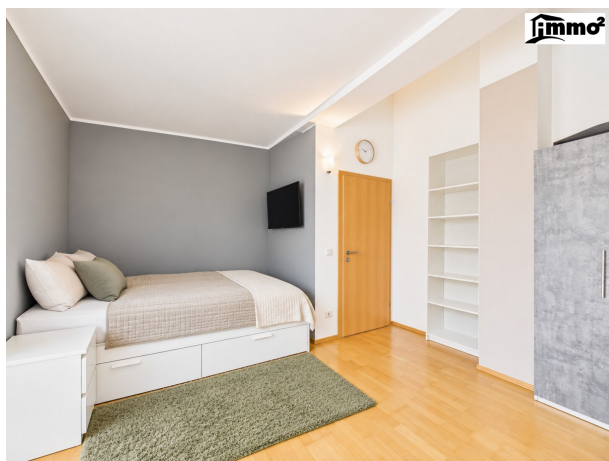
**Daniela Wernigg**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645

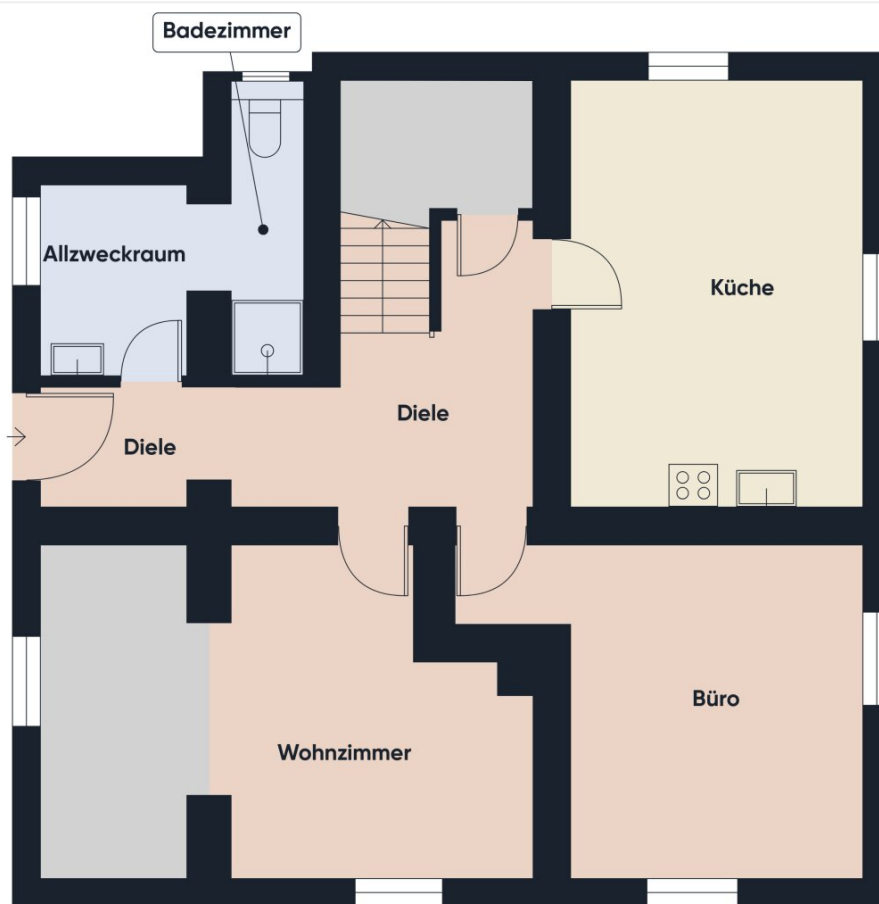
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



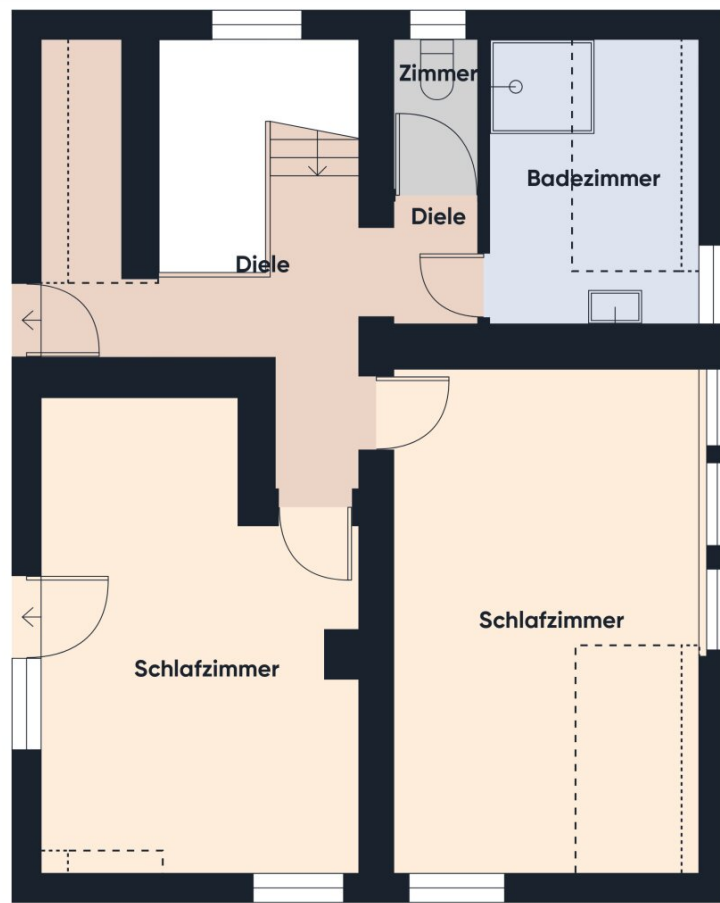








Etage 0



Etage 1



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause im Herzen von Klagenfurt

Dieses charmante Stadthaus verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer attraktiven Innenstadtlage in Klagenfurt. Auf rund **134 m² Wohnfläche** und einem Grundstück von ca. **240 m²** bietet die Immobilie viel Platz für individuelles Wohnen und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und urbaner Lebensqualität.

Der Altbau **wurde im Jahr 2006 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich heute als vielseitiges Zuhause mit vier Zimmern, zwei Bädern und zahlreichen attraktiven Ausstattungsdetails. Ein besonderes Highlight ist die **Dachterrasse**, die mitten in der Stadt einen privaten Rückzugsort im Freien schafft. Ein eigener Carport rundet das Gesamtangebot komfortabel ab.

## Raumaufteilung

Vorraum, Wohnzimmer, Büro, Bad mit Dusche und WC, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, WC, Bad

Die **Dachterrasse** ( Okt. 2026 Sanierung ) erweitert den Wohnraum um einen besonderen Freiraum und bietet die Möglichkeit, entspannte Stunden über den Dächern der Stadt zu genießen.

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** attraktive Lage in Klagenfurt, Waidmannsdorf
- **Wohnfläche:** ca. 134 m² laut Plan
- **Grundstück:** ca. 240 m²
- **Zimmer:** 4
- **Bäder / WCs:** 2 Bäder und 2 WCs

- **Küche:** Einbauküche
- **Generalsanierung:** 2006
- **Bauweise:** massiv
- **Fenster:** 2-fach Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden
- **Befeuerung:** Gastherme ( BJ. 2021)
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Besonderheiten:** großzügige Dachterrasse, 1 Carport, zentrale Innenstadtlage

## Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort

Die umfassende Sanierung im Jahr 2006 verbindet den Charakter des ursprünglichen Gebäudes mit einem angenehmen, zeitgemäßen Wohngefühl. **Fußbodenheizung**, Kunststofffenster und eine moderne Einbauküche sorgen für Komfort im Alltag, während Parkett- und Fliesenböden den Räumlichkeiten eine wohnliche und gepflegte Atmosphäre verleihen.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus **urbaner Lage und privatem Freiraum**: Die Dachterrasse bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden, während der eigene Carport gerade in zentraler Stadtlage einen zusätzlichen Komfortfaktor darstellt.

## Beste Infrastruktur – kurze Wege im Alltag

Die zentrale Lage in der **Ankershofenstraße in Klagenfurt** bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Damit eignet sich die Immobilie ideal für alle, die die Vorteile des Stadtlebens genießen und

gleichzeitig Wert auf ein großzügiges, eigenständiges Zuhause legen.

## **Zusammenfassung**

Dieses besondere Stadthaus in Klagenfurt vereint **ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmer, eine großzügige Dachterrasse und einen eigenen Carport** mit einer ausgesprochen zentralen Lage. Die Generalsanierung im Jahr 2006, Fußbodenheizung, Einbauküche sowie die komfortable Ausstattung machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit individuellem Charakter.

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für eine Familie, großzügiges Zuhause für Paare oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier erwartet Sie eine seltene Gelegenheit, **urbanes Leben mit Privatsphäre und eigenem Freiraum** zu verbinden.

*„Mitten im Leben wohnen – und trotzdem einen Ort ganz für sich haben.“*

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses besondere Stadthaus im Herzen von Klagenfurt persönlich!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap