Ihr Haus in Welzenegg: zwei Wohnebenen und ein Gartenkonzept für Sie



Vorderhaus – weitere Luftansicht, fotografisch optimiert

Objektnummer: 945

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 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	34,10 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	379.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

















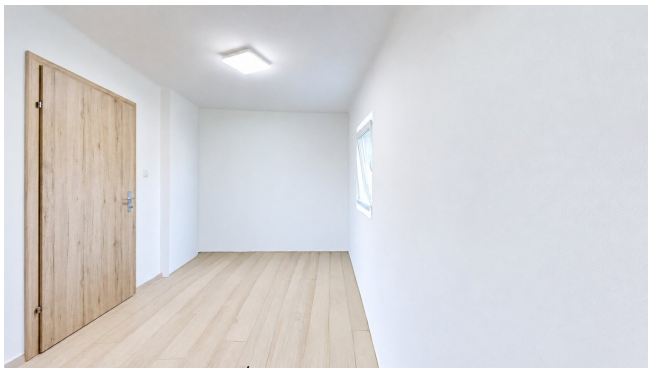
















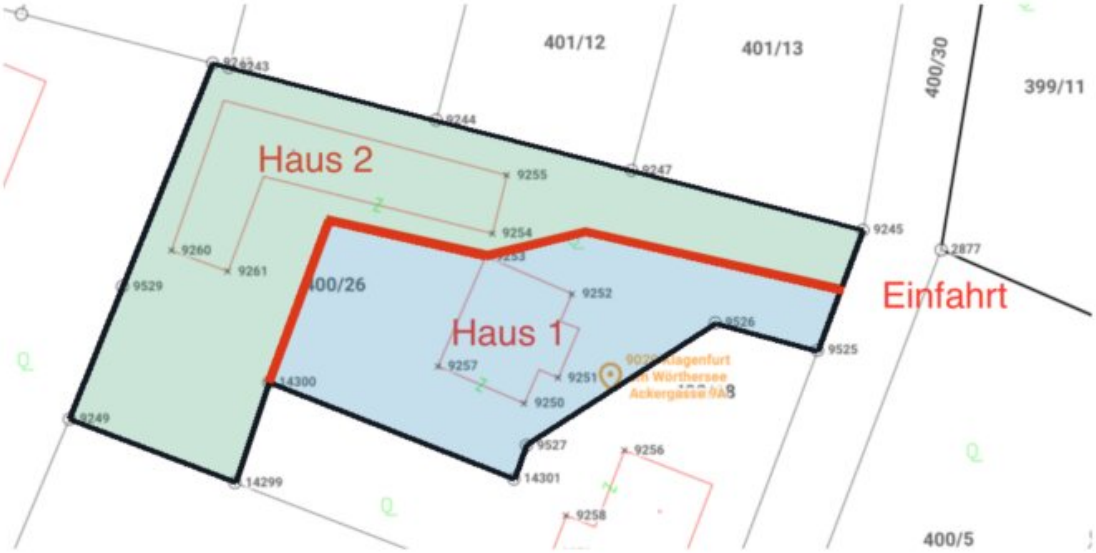


IMMOTRUST

Dein Sorglosmakler in Kärnten - Verkauf | Vermietung | Bewertung

Teilungskonzept - zwei Nutzungsbereiche

GST 400/26 | KG 72198 Welzenegg | EZ 703 | Gesamtfläche 1.347,5 m²



Blau: Haus 1 - ca. 562 m² Gesamtbereich einschließlich Gebäude.

Grün: Haus 2 - ca. 785,5 m² Gesamtbereich einschließlich Gebäude.

Rot: Trennlinie gemäß Eigentümerskizze. Schwarz: nachgezeichnete Grundstücksgrenze. Beide Bereiche zusammen: 1.347,5 m² ohne Doppelzählung.

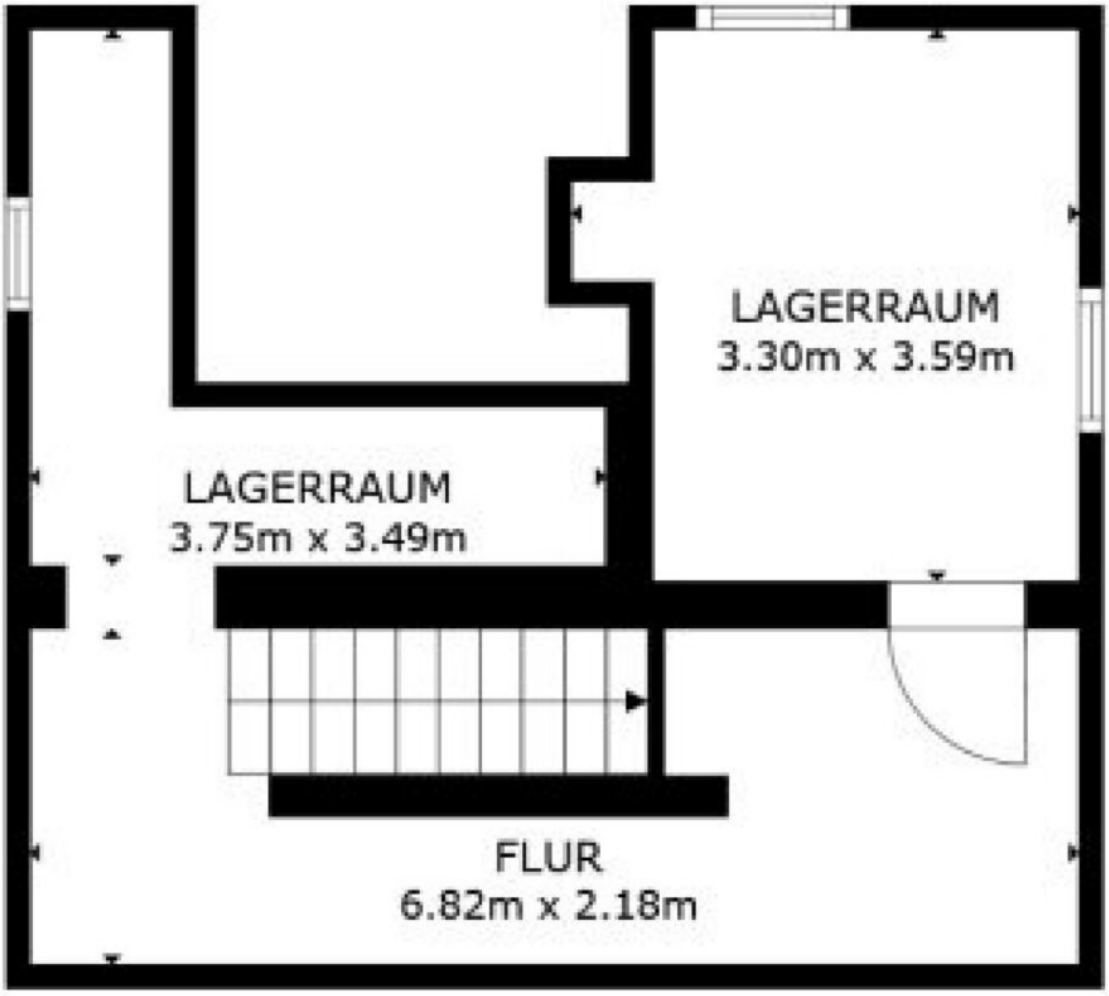
Unverbindlicher Planungsvorschlag - kein Vermessungs- oder Parifizierungsplan. Flächen ca., vorläufig laut Teilungskonzept.

Die Farben zeigen geplante exklusive Nutzungsbereiche bei erst zu begründendem Wohnungseigentum, keine real geteilten Grundstücke oder feststehenden Miteigentumsanteile. Haus 1: kompaktes Vorderhaus; Haus 2: hinteres L-Gebäude, Bestandsplan Garage/Lager. Adresszuordnung 9/9A vorläufig.

Zwei separate Zufahrten nach Eigentümerangabe; nördlicher Korridor für Haus 2 im Konzept erkennbar. Ausführung, Befahrbarkeit und Rechte sind noch zu prüfen. Stellplatzpositionen nicht gesichert; daher nicht eingezeichnet. Keine pauschale Gleichsetzung unbebauter Restflächen mit Gartenfläche.

Quelle: Eigentümer-Kataster 02.11.2026 und KAGIS-Report 30.07.2026. Polygonverhältnis auf die Gesamtfläche normiert. Grobe Planungsunsicherheit ca. +/-20 m² je Bereich, gegenläufig; keine Vermessungstoleranz. Örtliches Aufmaß und rechtliche Absicherung erforderlich.

VORDERHAUS | OBJEKT 939



KELLERGESCHOSS

BESTANDSPLAN - ANGABEN OHNE GEWÄHR
Raumbezeichnungen und Maße unverändert aus der Vorlage übernommen.
Kein Aufmaß und kein verbindlicher Ausdruckmaßstab.
Gebäude-/Adresszuordnung vorläufig; genehmigten Bestand prüfen.
Quelle: vorhandener Plan Objekt 855 | Aufbereitung 02.11.2026

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

VORDERHAUS | OBJEKT 939

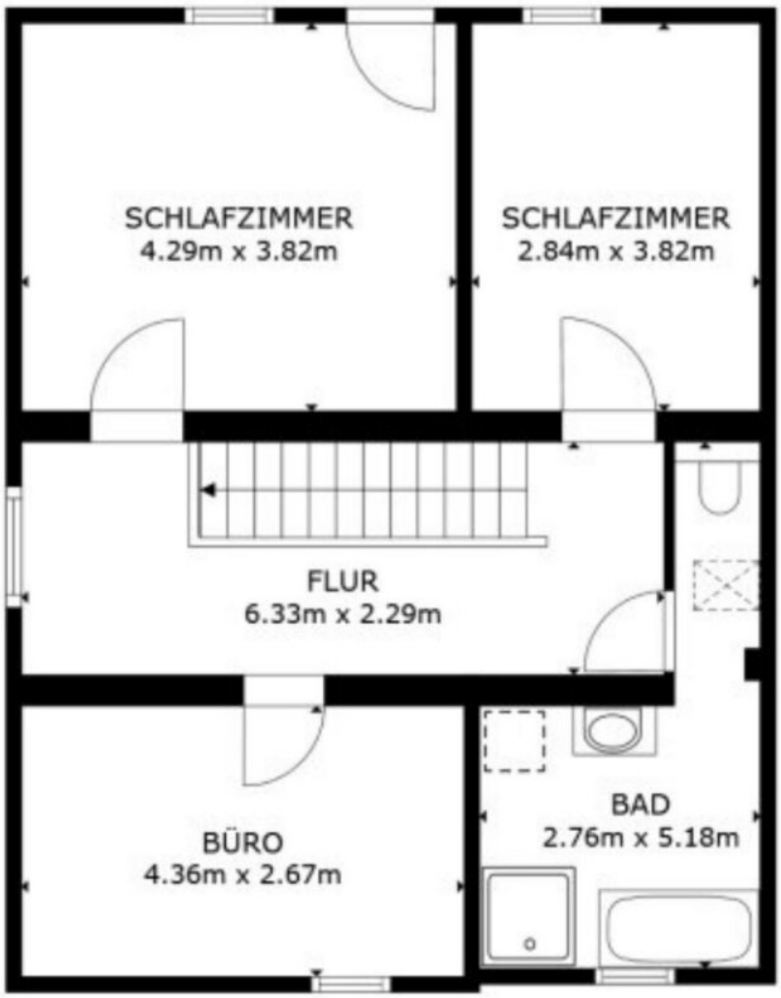


ERDGESCHOSS

BESTANDSPLAN - ANGABEN OHNE GEWÄHR
Raumbezeichnungen und Maße unverändert aus der Vorlage übernommen.
Kein Aufmaß und kein verbindlicher Ausdruckmaßstab.
Gebäude-/Adresszuordnung vorläufig; genehmigten Bestand prüfen.
Quelle: vorhandener Plan Objekt 855 | Aufbereitung 02.11.2026

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

VORDERHAUS | OBJEKT 939



OBERGESCHOSS

BESTANDSPLAN - ANGABEN OHNE GEWÄHR
Raumbezeichnungen und Maße unverändert aus der Vorlage übernommen.
Kein Aufmaß und kein verbindlicher Ausdruckmaßstab.
Gebäude-/Adresszuordnung vorläufig; genehmigten Bestand prüfen.
Quelle: vorhandener Plan Objekt 855 | Aufbereitung 02.11.2026

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Objektbeschreibung

Platz für Ihren Alltag. Raum für Ihr eigenes Zuhause.

In der Ackergasse in Klagenfurt-Welzenegg steht das vordere Wohnhaus im Mittelpunkt eines neuen Teilungskonzepts: ein überschaubares Haus mit zwei Wohnebenen, Balkon und einem ausschließlich dieser Einheit zugedachten Außenbereich. Für Menschen, die ihr Zuhause selbst gestalten möchten und dabei die Lage im Klagenfurter Stadtgebiet schätzen.

Wohnen auf zwei Ebenen

Die im Bestandsdatensatz angeführten ca. 145,1 m² Wohnfläche werden vorläufig dem kompakten Vorderhaus zugeordnet; das abschließende Aufmaß steht noch aus. Erd- und Obergeschoss bieten getrennte Räume für Wohnen, Essen, Rückzug und Arbeiten. Die vorhandene Küche, Sanitärbereiche auf beiden Ebenen und der Teilkeller ergänzen das Raumangebot. Die Originalaufnahmen zeigen den tatsächlichen Bestand und geben einen ehrlichen Eindruck von Ausstattung und Zustand.

Das Gebäude stammt laut Bestandsangaben aus 1953. Die Pelletheizung ist mit dem Erneuerungsjahr 2023 dokumentiert. Welche Anschlüsse, Zähler und Anlagen im Zuge der Trennung eigenständig geführt werden, wird vor dem Einzelverkauf verbindlich geklärt. Modernisierungswünsche lassen sich bei einer Besichtigung gezielt mit dem vorhandenen Bestand abgleichen.

Ein Außenbereich, der zu Ihrem Haus gehört

Für Haus 1 sind insgesamt ca. 562 m² einschließlich Gebäude vorgesehen – vorläufig laut Teilungskonzept. Darin enthalten sind die geplanten Garten-, Wege-, Zufahrts- und Stellplatzbereiche; die Zahl bezeichnet daher keine reine Gartenfläche. Sämtliche nutzbaren Außenflächen sollen exklusiv einem der beiden Gebäude zugeordnet werden. Eine eigene Zufahrt von der Ackergasse ist nach Eigentümerangabe vorgesehen beziehungsweise vorhanden; Ausführung und rechtliche Absicherung werden noch geprüft.

Klarer Rahmen für den Einzelkauf

Geplant ist Wohnungseigentum an zwei gesondert verwertbaren Einheiten. Es handelt sich um einen vorgesehenen Nutzungsbereich auf der gemeinsamen Liegenschaft und nicht um ein bereits real geteiltes Grundstück. Wohnungseigentum ist noch nicht begründet. Die genaue Abgrenzung und die exklusive Nutzung der Außenflächen sollen im Nutzwertgutachten und in den erforderlichen Verträgen rechtlich gesichert werden; zwingende allgemeine Teile bleiben davon unberührt. Die endgültige Gebäude-/Adresszuordnung ist noch zu bestätigen.

Entdecken Sie, wie dieses Haus zu Ihren Wohnvorstellungen passt. Immotrust – Dein

Sorglosmakler in Kärnten – begleitet Sie mit einer persönlichen Besichtigung, transparenter Unterlagenprüfung und einem klaren Überblick über die nächsten Schritte. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

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