Garage und Lager in Welzenegg – mit großzügigem Außenflächenkonzept



Hinteres L-Gebäude mit Umfeld – Vorderhaus im Hintergrund nicht enthalten

Objektnummer: 944

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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







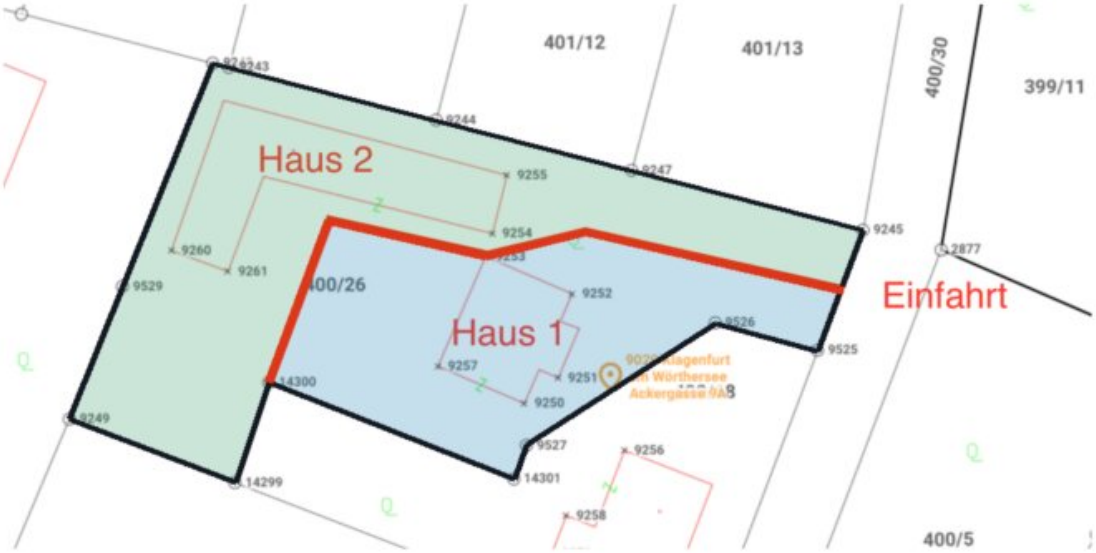


IMMOTRUST

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.

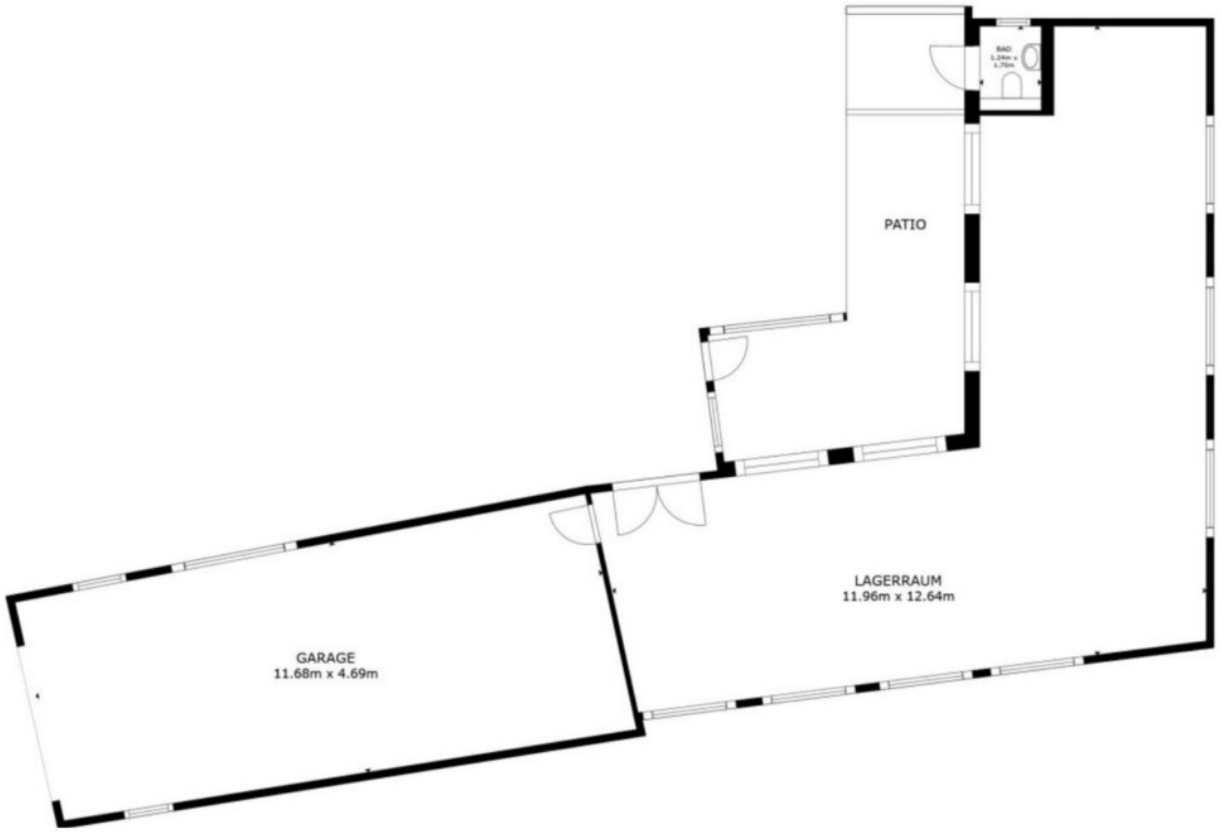
Unverbindlicher Planungsvorschlag - kein Vermessungs- oder Parifizierungsplan. Flächen ca., vorläufig laut Teilungskonzept.

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.

HINTERES GEBÄUDE | OBJEKT 940



GARAGE / LAGER - BESTAND

BESTANDSPLAN - ANGABEN OHNE GEWÄHR
Raumbezeichnungen und Maße unverändert aus der Vorlage übernommen.
Kein Aufmaß und kein verbindlicher Ausdruckmaßstab.
Garage/Lager laut Vorlage; keine bestätigte Wohnnutzung.
Quelle: vorhandener Plan Objekt 855 | Aufbereitung 02.11.2026

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Objektbeschreibung

Raum für Dinge, die Platz brauchen.

Das hintere, L-förmige Gebäude in der Ackergasse eröffnet einen eigenständigen Blick auf den vorhandenen Bestand: Im vorliegenden Grundriss ist es als Garage und Lager bezeichnet. Dieses Teilangebot richtet sich daher an Interessenten, die genau einen solchen Gebäudebereich suchen und Wert auf eine großzügige, exklusiv zugeordnete Außenfläche legen. Eine bestehende, genehmigte Wohnnutzung wird nicht zugesagt.

Der Bestand als Ausgangspunkt

Die Gebäudeform, die im Plan bezeichneten Garagen-/Lagerräume und die Außenansichten bilden die Grundlage der Präsentation. Nutzflächen, Tragfähigkeit, technischer Zustand und die konkret baurechtlich zulässige Nutzung werden anhand von Aufmaß und Bauakten noch abschließend geprüft. Auch eine gewerbliche Nutzung, eine Werkstatt oder bestimmte Lagergüter sind nicht automatisch zulässig und müssen zum jeweiligen Vorhaben passen. Wohnfläche und Energiekennzahlen eines anderen Gebäudes werden diesem Angebot nicht zugerechnet.

Ein klar abgegrenzter Bereich im Teilungskonzept

Für Haus 2 sind ca.785,5 m² Gesamtbereich einschließlich Gebäude vorläufig vorgesehen. Die nutzbaren Garten-, Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sollen jeweils ausschließlich einem der beiden Gebäude zugeordnet werden. Die Gesamtangabe ist keine reine Gartenfläche. Lage und Umfang ergeben sich aus dem unverbindlichen Planungsvorschlag und bedürfen der endgültigen rechtlichen und vermessungstechnischen Klärung. Eine eigene Zufahrt von der Ackergasse besteht beziehungsweise ist nach Eigentümerangabe vorgesehen; tatsächliche Ausführung und rechtliche Absicherung sind noch nachzuweisen.

Was Sie für Ihren Kauf wissen sollten

Vorgesehen ist die gesonderte Verwertung im Rahmen einer erst zu begründenden Wohnungseigentumsstruktur. Es wird kein bereits real geteiltes Baugrundstück angeboten. Wohnungseigentumsfähigkeit, Nutzwerte, exklusive Außenrechte sowie Leitungs-, Wartungs- und Erhaltungspflichten sind vor einem Einzelverkauf zu klären und vertraglich zu regeln. Die Adresse Ackergasse9A ist diesem Gebäude vorläufig zugeordnet; die endgültige Bestätigung steht noch aus.

Eine andere, insbesondere eine Wohnnutzung wäre nur eine ungeprüfte Perspektive. Dafür wären unter anderem Bauaktenprüfung, behördliche Zulässigkeit, allfällige Bewilligungen und ein technisches sowie wirtschaftliches Umsetzungskonzept erforderlich. Weder die Hausnummer noch die Widmung ersetzen diese Nachweise.

Passt ein Garagen-/Lagerbestand mit exklusiv geplantem Außenbereich zu Ihrem Vorhaben? Wir besichtigen das Gebäude mit Ihnen, besprechen die Unterlagen und grenzen gemeinsam ab, welche Voraussetzungen vor einem Kauf geklärt werden müssen. Immotrust – Dein Sorglosmakler in Kärnten – Verkauf | Vermietung | Bewertung.

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.

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