Mitten in der Stadt und doch ganz für sich – Stadthaus mit Charme & Freiraum



Objektnummer: 1409

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,08.Bez.:Villacher Vorstadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	378.000,00 €

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



















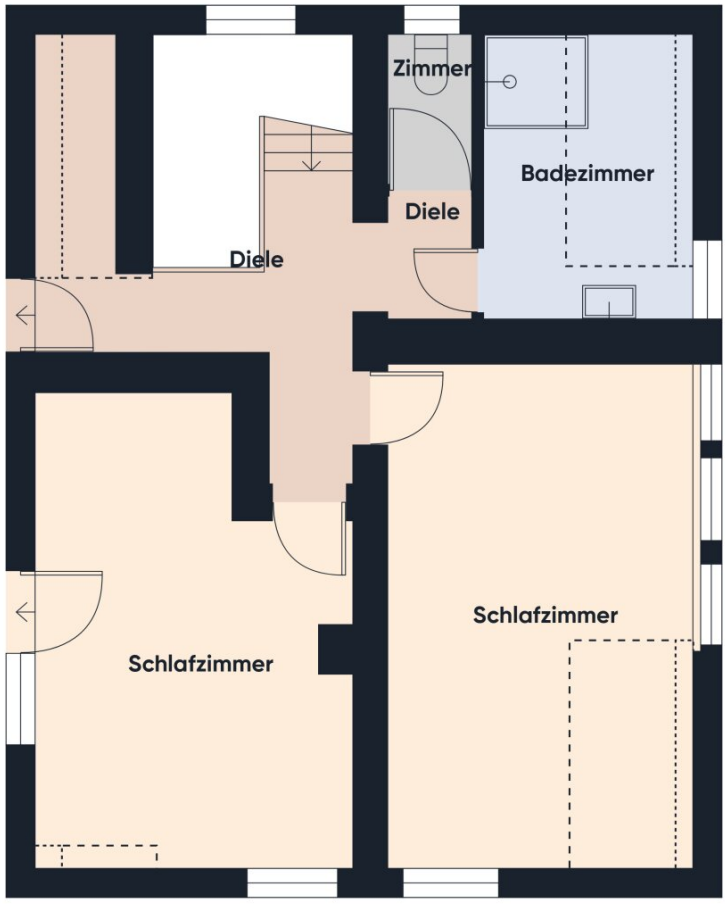







Badezimmer
Allzweckraum
Diele
Diele
Küche
Wohnzimmer
Büro
W
S
N
E

Etage 0


Zimmer
Badezimmer
Diele
Diele
Schlafzimmer
Schlafzimmer
W
S
N
E

Etage 1


5 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo Hoch 2
TOP IMMO EXPERTE
2026
IMWF


IMMOBILIENBEWERTUNG
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!
KOSTENLOSE BEWERTUNG
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.
SCHNELL & UNVERBINDLICH!
Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129
bestbewertete Immobilienmaklerin

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 m² 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!

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