„Großzügiges Familienhaus mit Traumgarten – 180 m² Wohnfläche in Klagenfurt-Annabichl“



Objektnummer: 1411

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1933
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



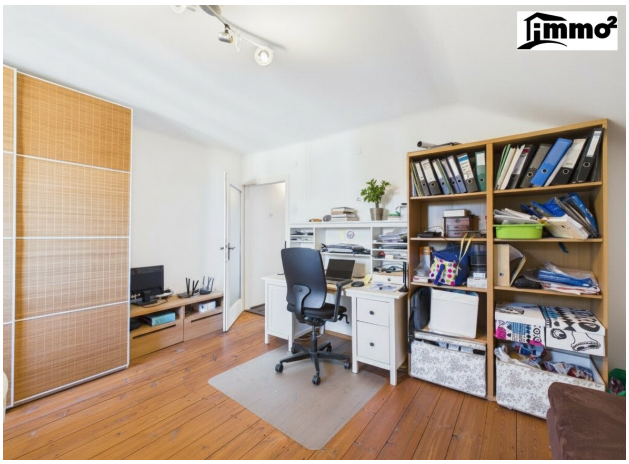
Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

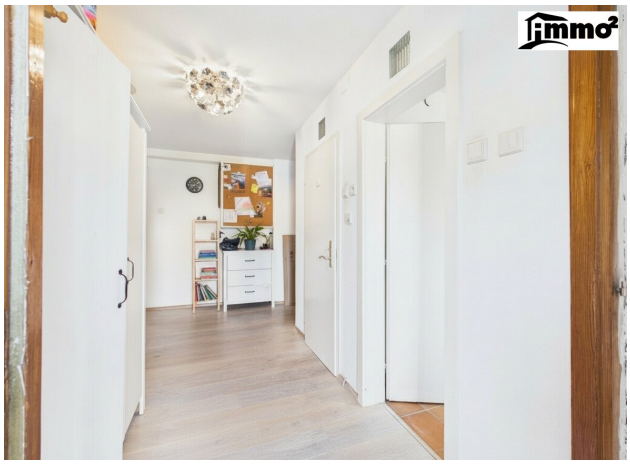
T +43 6763925645









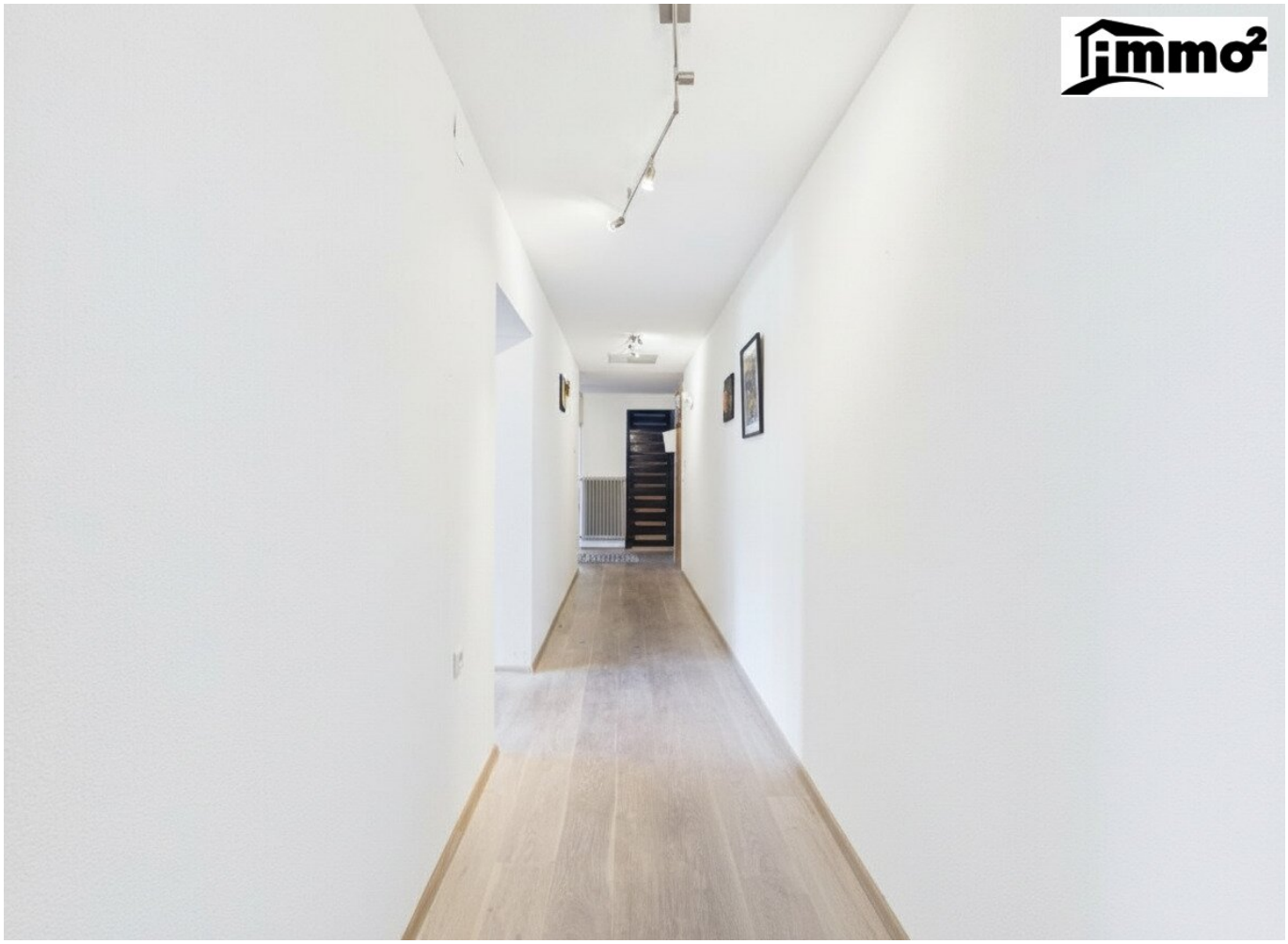
























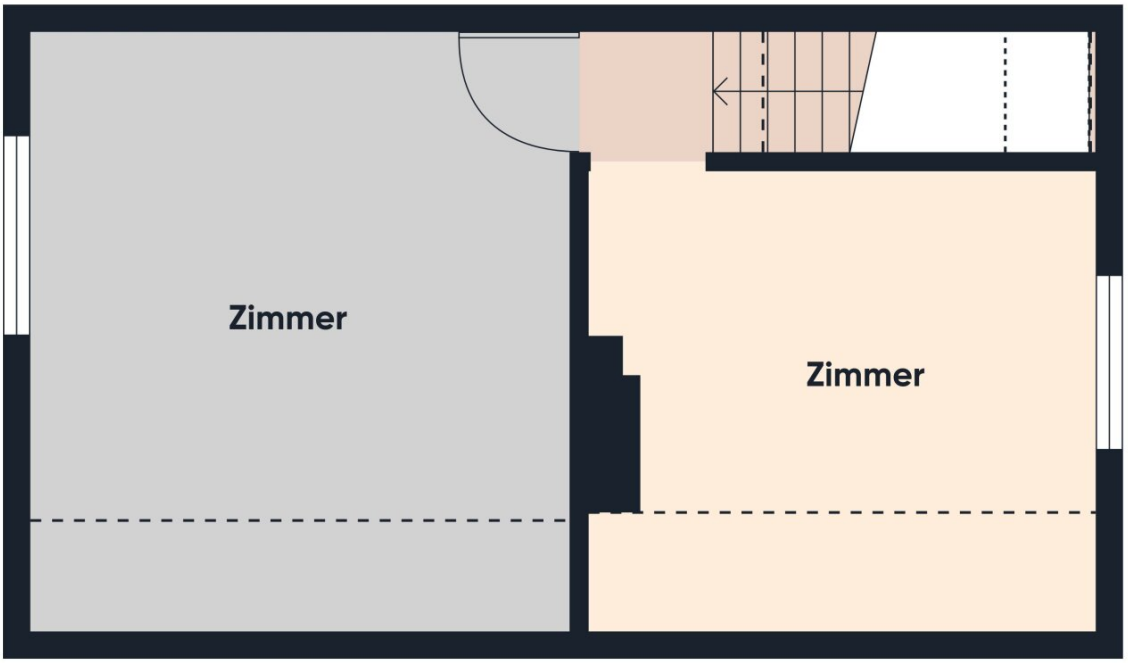








Etage 0



E
S
N
W

Etage 1

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


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 mit Charme und großzügigem Garten

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem **weitläufigen Grundstück von ca. 892 m²** gelegen, bietet die Liegenschaft mit rund 180 m² Wohnfläche ausreichend Raum für Familien, Gartenliebhaber und alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1933 errichtet und 1968 erweitert, wodurch eine großzügige Raumstruktur entstanden ist. In den letzten Jahren wurden bereits wichtige Sanierungen (zuletzt 2020/2021) vorgenommen. Dennoch handelt es sich insgesamt um ein älteres Bestandsobjekt, bei dem in naher Zukunft **weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen** sind. Genau darin liegt jedoch auch der besondere Reiz dieser Immobilie: Sie bietet die ideale Grundlage, um ein ganz persönliches Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Raumaufteilung

Die Wohnräume verteilen sich im **Erdgeschoss** auf einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, während der Keller zusätzlichen Stauraum bietet. (vollunterkellert)

Mit insgesamt **5 Zimmern** bietet das Haus eine flexible Raumaufteilung und ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 180 m² | **Grundstück:** ca. 892 m²
- **Zimmer:** 5 | **Terrasse:** Sonnige Süd-West-Ausrichtung
- **Baujahr:** ca. 1933 / Erweiterung ca. 1968
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Parkmöglichkeiten:** Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- **Garten:** Großzügiger West-Süd-Garten

- **Zusatzgebäude:** Mini-Garage (ca. 20 m²) und Gartenhütte
- **Obstbäume**: Zahlreich auf dem Grundstück vorhanden

Ausstattung und Zustand

Das Haus präsentiert sich in einem insgesamt **teils renovierungsbedürftigen Zustand,** wobei einzelne Bereiche bereits modernisiert wurden. Käufer sollten daher mittelfristig weitere Investitionen einplanen, erhalten im Gegenzug jedoch die Möglichkeit, die Immobilie Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

- **Fenster:** Holzfenster mit 2-fach Verglasung (ca. 1986) mit außenliegenden Rollläden
- **Böden:** Parkett, Holzdielen und Fliesen
- **Garten:** Sonniger Garten mit West-Süd-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien

Die vorhandene **Terrasse** lädt dazu ein, den Tag gemütlich im Freien ausklingen zu lassen und den Blick in den Garten zu genießen.

Wichtige Sanierungen

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- **Heizung:** Neuer Heizkessel und Boiler (2020)
- **Dach:** Komplett erneuert ostseitig und isoliert (2020 – Steinwolle / Styropor)
- **Fassade neuer Teil (2020):**
    - Ostseite: ca. 20 cm Dämmung
- **Bäder:** Modernisierung ca. 2015

Diese Maßnahmen bilden eine gute Basis, ersetzen jedoch nicht die in Zukunft sinnvollen weiteren Adaptierungen.

Viel Platz für Gartenliebhaber

Das großzügige Grundstück mit rund **892 m²** bietet viel Raum für Freizeit, Gartenprojekte oder einfach zum Entspannen im Grünen. Eine **Gartenhütte** sowie eine **Mini-Garage mit ca. 20 m²** bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Stauraum.

Zusammenfassung

Dieses Einfamilienhaus richtet sich besonders an Käufer, die den Charme eines älteren Hauses zu schätzen wissen und bereit sind, dieses mit Zeit und Investitionen in ein **individuelles Zuhause auf Lebenszeit** zu verwandeln. Die bereits durchgeführten Sanierungen schaffen eine solide Grundlage, während das vorhandene Renovierungspotenzial vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist ein Gefühl.“

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap