Entzückender Bungalow mit Garage, großzügigem Keller und viel Potenzial zum Wohlfühlen!



Objektnummer: 1406

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9065 Ebenthal in Kärnten
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
Terrassen:	2
Keller:	91,90 m²
Heizwärmebedarf:	F 202,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	350.000,00 €

Infos zu Preis:

Jährliche Kosten (Stand 2025/26): Gemeinde 627,08 €, Grundsteuer 223,44 €, Rauchfangkehrer 124,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office

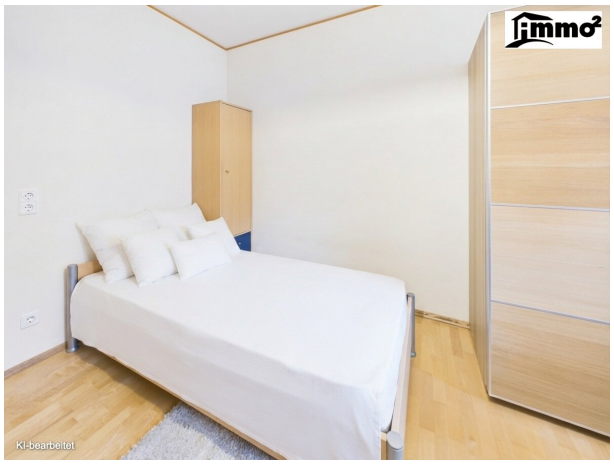
Immo-Hoch2



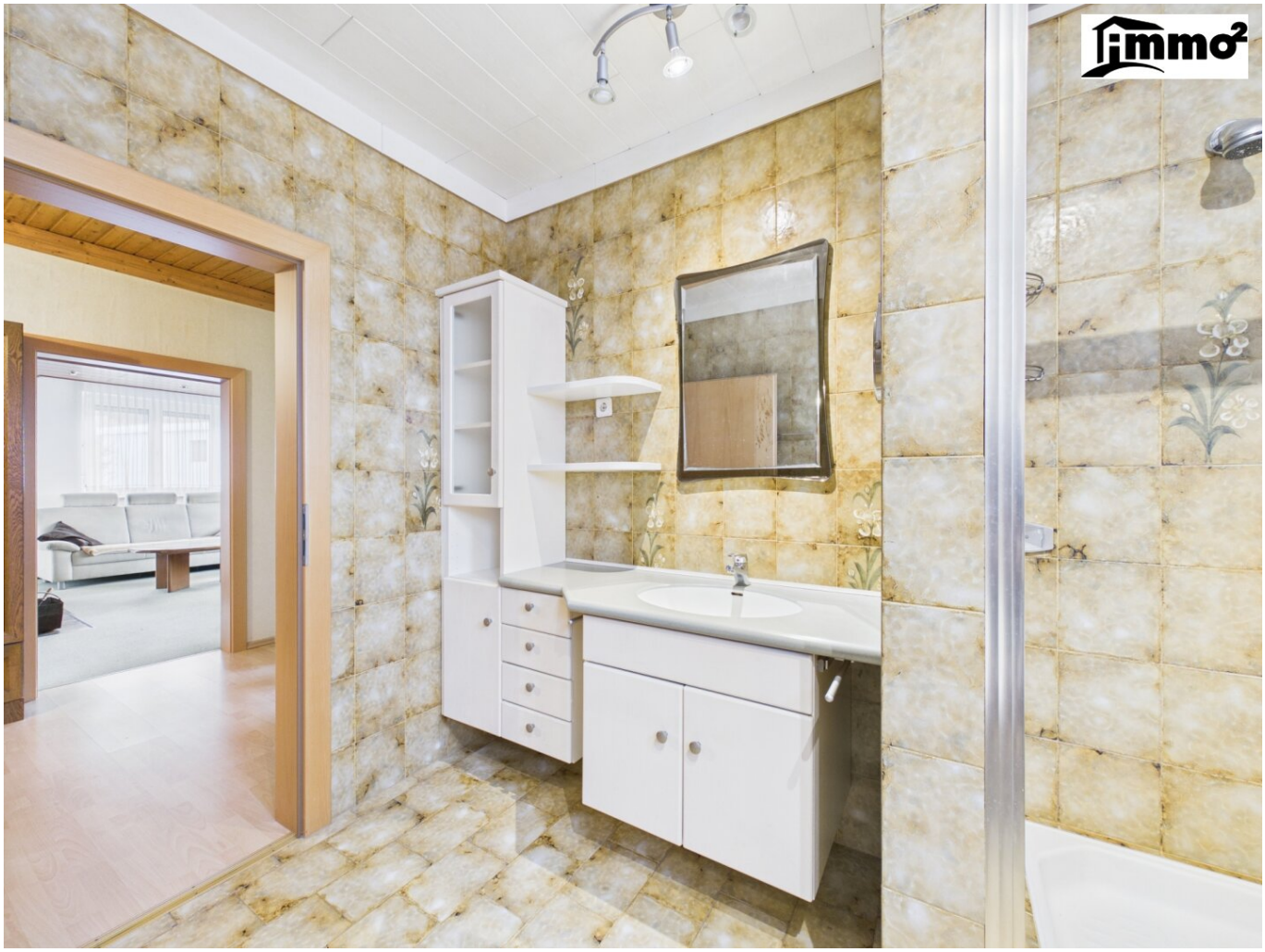





KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet






DACHBODEN

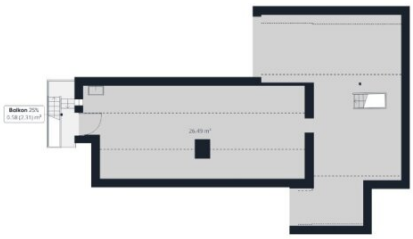

Dachboden



Etage -1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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

Objektbeschreibung

Entzückender Bungalow mit Garage, riesigem Keller & herrlichem Garten!

Ein charmantes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, viel Charakter und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Ebenthal in Kärnten!**

Dieser entzückende Bungalow begeistert mit seiner gemütlichen Wohnatmosphäre, einer großzügigen Raumhöhe im Erdgeschoss und einem herrlichen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Mit **insgesamt ca. 150 m² Nutzfläche inklusive ausgebautem Dachboden** bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben sind der vielseitig nutzbare Dachboden, der außergewöhnlich großzügige Keller sowie die schönen Außenbereiche.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 150 m² Nutzfläche** inklusive ausgebautem Dachboden
- **4 Zimmer** mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss** für ein besonders angenehmes und großzügiges Wohngefühl
- **Ausgebauter Dachboden mit ca. 40 m² Nutzfläche**, ausgestattet mit Waschbecken und Wasseranschluss – vielseitig nutzbar
- **Außergewöhnlich großzügiger Keller**, bisher unter anderem als Werkstatt genutzt
- **Eigener Selchraum & Sauna im Keller** – eine besondere Ergänzung
- **Herrlicher Garten** mit viel Platz für Erholung und Freizeit
- **Zwei Terrassen** für gemütliche Stunden im Freien
- **Separates Holzgartenhaus** für zusätzlichen Stauraum

- **Garage** für bequemes und geschütztes Parken
- **Ziegeldach**, dessen Eindeckung wurde bereits erneuert
- **Außenrollos an sämtlichen Fenstern**
- **Öl-Zentralheizung**
- **Holzofen (Mellerofen) im Wohnraum**, mit jeglichem Holz beheizbar
- **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung**
- **Angenehme Wohnlage in Ebenthal** mit guter Anbindung an Klagenfurt

Wohnen mit Charme und großzügigem Raumgefühl

Schon beim Betreten des Hauses fällt die angenehme, erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss auf. Sie verleiht den Wohnräumen ein besonders offenes und großzügiges Wohngefühl.

Das gemütliche Wohnzimmer mit Holzofen lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die weiteren Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Ein Keller, der begeistert – außergewöhnlich viel Platz!

Eine echte Besonderheit dieser Immobilie ist der **riesige Keller**, der weit mehr als gewöhnlichen Stauraum bietet.

Bisher wurde ein Teil als Werkstatt genutzt und bietet damit ideale Voraussetzungen für handwerklich Begeisterte, Bastler oder Menschen mit platzintensiven Hobbys.

Zusätzlich befindet sich im Keller ein eigener **Selchraum** – ein besonderes Ausstattungsdetail, das man nicht alle Tage findet.

Alters- bzw. baubedingt ist im Keller eine gewisse Feuchtigkeit vorhanden, die bei der individuellen Nutzung und einer allfälligen Sanierung berücksichtigt werden sollte.

Hier stehen Ihnen großzügige Flächen für Ihre individuellen Ideen zur Verfügung.

Gartenidylle mit zwei Terrassen

Der schöne Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen, Garteln oder für gemütliche

Stunden mit Freunden.

Gleich zwei Terrassen schaffen zusätzliche Möglichkeiten, die warmen Monate im Freien zu genießen.

Ein separates Holzgartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör. Die Garage rundet das attraktive Platzangebot ab.

Attraktive Wohnlage in Ebenthal

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnumgebung in Ebenthal bei Klagenfurt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens und eines gemütlichen Zuhauses.

Unser Fazit

Ein Bungalow mit Charme, großzügigen Nebenflächen und jeder Menge Potenzial!

Besonders die erhöhte Raumhöhe, der vielseitig nutzbare Dachboden, der außergewöhnlich große Keller und der schöne Garten machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Menschen, die Freiraum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Weitere Fotos und zusätzliche Eindrücke der Immobilie stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen!