Stadtleben trifft Gartenglück – attraktive Gartenwohnung in der Mozartstraße!



Objektnummer: 1395

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	178,75 m²
Keller:	9,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	535,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 25.000€ Tiefgaragenplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc



























Wohnfläche[1]

96.7 m²

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

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

Wohnen mit Gartenflair in Klagenfurt-Waidmannsdorf – großzügige Gartenwohnung mit zwei sonnigen Terrassen

Diese charmante Gartenwohnung in Klagenfurt-Waidmannsdorf vereint großzügiges Wohnen mit einem besonderen Plus an Lebensqualität. Die im Jahr 2007 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre attraktive Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und weitläufige Außenbereiche. Auf **ca. 96 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein einladendes Zuhause mit einem offenen Wohn-Essbereich, drei weiteren Zimmern und viel Raum für individuelle Wohnideen. Das absolute Highlight: **zwei Terrassen und ein eigener Gartenanteil mit ca. 178 m²**, die zum Entspannen, Sonnen und Genießen einladen. Hier verbinden sich die Vorzüge des Stadtlebens mit dem besonderen Gefühl, im Grünen zu wohnen.

Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine gut durchdachte Aufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

Vorraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche und Speis, drei weitere Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separates WC, Kellerabteil

Die Wohnanlage verfügt über **einen Lift**, der einen komfortablen und direkten Zugang von der Tiefgarage zu den Wohngeschossen ermöglicht. So gelangen Sie bequem und wettergeschützt von der Tiefgarage ins Wohnhaus.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Die Mozartstraße gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Klagenfurt-Waidmannsdorf
- ausgezeichneter Infrastruktur und Nähe zum Wörthersee
- **Wohnfläche:** ca. 96 m²

- **Baujahr:** 2007
- **Bauweise:** Massive Bauweise
- **Böden:** Schöne Parkett- und Fliesenböden
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Rolladen und teilweise Insektenschutz
- **Heizung:** Fernwärme
- **Besonderheiten:** Zwei großzügige Terrassen, eigener Gartenanteil mit ca. 178 m²
- **Hinweis:** Ein Tiefgaragenstellplatz wird um € 25.000,– mit verkauft

Wohnkomfort trifft auf großzügigen Freiraum

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-Essbereich, der ausreichend Platz für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein bietet. Die großen Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist der **ca. 178 m² große Gartenanteil**, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ob entspannte Sonnenstunden, gemütliche Grillabende mit Freunden oder ein geschützter Spielbereich für Kinder – hier können Sie Ihren persönlichen Gartentraum verwirklichen.

Die **drei separat begehbaren Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Menschen im Homeoffice besonders attraktiv.

Parkettböden sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, während die praktische Speis, das separate WC und das Kellerabteil zusätzlichen Komfort im Alltag bieten.

Attraktive Lage – beste Infrastruktur und Nähe zum Wörthersee

Die Wohnung befindet sich in **Klagenfurt-Waidmannsdorf**, einem beliebten Wohngebiet westlich der Innenstadt. Hier genießen Sie die gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur Natur.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Universität Klagenfurt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Europapark und Wörthersee** bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Klagenfurter Innenstadt und weiterer Ziele in der Umgebung.

Die angegebenen Entfernungen verstehen sich als ungefähre Luftlinienentfernungen.

Zusammenfassung

Diese attraktive Gartenwohnung in Klagenfurt-Waidmannsdorf bietet eine besondere Kombination aus großzügigem Wohnraum, durchdachter Raumaufteilung und außergewöhnlich viel Platz im Freien. Mit **ca. 96 m² Wohnfläche, drei separat begehbaren Zimmern, zwei Terrassen und einem ca. 178 m² großen Gartenanteil** eröffnet sich hier ein Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten.

Die gute Infrastruktur, die Nähe zum Wörthersee und die praktischen Ausstattungsdetails wie Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz machen dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die komfortables Stadtwohnen mit einem Stück Natur verbinden möchten.

„Ein Zuhause ist mehr als vier Wände – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.“

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie viel Lebensqualität diese besondere Gartenwohnung zu bieten hat!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap