Charmantes Einfamilienhaus mit Villen-Flair und traumhaftem Garten in bester Wohnlage von Waidmannsdorf – verfügbar ab Juli 2027



Titelbild

Objektnummer: 3754/1058

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittelgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1988
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	181,67 m²
Terrassen:	1
Keller:	68,61 m²
Kaufpreis:	845.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	60,00 €

Provisionsangabe:

30.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Hoffmann

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 50 39 44
H +43 664 910 17 65


RE/MAX


RE/MAX

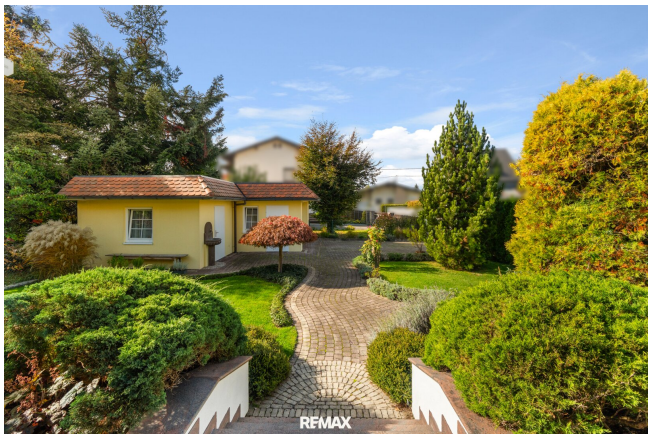

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Villen-Flair und traumhaftem Garten in bester Wohnlage von Waidmannsdorf – verfügbar ab Juli 2027

Im beliebten Stadtteil Waidmannsdorf, nahe dem Wörthersee, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als stilvolles Zuhause, das durch seine elegante Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und sein unverwechselbares Wohnambiente begeistert.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint die Ruhe und Privatsphäre eines idyllischen Gartendomizils mit einem außergewöhnlich eleganten Wohnflair, das an die stilvolle Atmosphäre einer klassischen Altstadtvilla erinnert. **Beziehbar ist die Immobilie ab Juli 2027.**

Auf einem ca. **604 m² großen Grundstück** entfaltet sich ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, edle Materialien und liebevoll gestaltete Details begeistert. Die ca. **181,67 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, bieten viel Raum für individuelle Wohnideen und ein anspruchsvolles Lebensgefühl. Die Immobilie bietet unter anderem 3 (Schlaf-)Zimmer, 2 Badezimmer und 2 separate WC‘s. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. **68,61 m² großen Keller**, der zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Eleganz und Wohnkomfort in jedem Detail

Bereits im Inneren entfaltet das Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Großzügige Räume, edle Parkett- und Granitböden sowie stilvolle architektonische Details schaffen ein Wohnambiente von zeitloser Eleganz. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der luxuriöse Wohn-/Essbereich: Ein offener Kamin verleiht dem Raum eine behagliche, zugleich repräsentative Atmosphäre. Aufwendige Stuckelemente und kunstvolle Deckenrosetten unterstreichen den klassischen Charme und erinnern an die elegante Gestaltung einer stilvollen Altstadtvilla.

Die großzügigen Räume überzeugen durch ein offenes, harmonisches Raumgefühl und bieten vielfältige Möglichkeiten, stilvolles Wohnen und repräsentatives Ambiente miteinander zu verbinden.

Die elegante Küche im Landhausstil fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein und verbindet zeitlose Ästhetik mit wohnlicher Gemütlichkeit.

Auch der Keller überzeugt mit einem besonderen Detail: Ein klimatisierter Weinkeller bietet ideale Voraussetzungen für die perfekte Aufbewahrung edler Weine und setzt einen weiteren Akzent für Genießer.

Ein parkähnlicher Garten als private Wohlfühloase

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte, parkähnlich gestaltete Garten. Liebevoll angelegte Sträucher, gewachsene Bäume und ein gepflasterter Gartenweg verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Das harmonische Zusammenspiel aus Grünflächen und gewachsener Bepflanzung schafft einen Rückzugsort mit viel Privatsphäre und dem Flair eines kleinen privaten Parks. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und wird und wird durch eine Garage ergänzt.

Der einladende Wintergarten bietet direkten Zugang auf die **ca. 40,33 m² große Terrasse,** diese bildet eine harmonische Erweiterung des Wohnbereichs und fügt sich stilvoll in den liebevoll gestalteten Garten ein. Ihre großzügige Gestaltung und die idyllische Einbettung in das grüne Umfeld unterstreichen den besonderen Charme dieser Immobilie und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Gepflegte Substanz und hochwertige Ausstattung

Neben seinem besonderen Wohncharakter überzeugt das Haus auch durch bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen. Dazu zählen unter anderem der Fenstertausch, die Erneuerung des Daches sowie die Heizungsanlage. Im Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung installiert. Weiters ist das Haus mit einer neuwertigen Alarmanlage ausgestattet. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand und verbindet klassischen Charme mit einer soliden technischen Grundlage.

Beste Wohnlage in Waidmannsdorf

Die Lage zählt zu den großen Vorzügen dieser Immobilie. Waidmannsdorf steht für angenehmes Wohnen in einem gewachsenen, beliebten Wohngebiet und bietet zugleich eine hervorragende Infrastruktur. Der Wörthersee sowie die Alpen-Adria-Universität sind in etwa sechs Fahrminuten erreichbar, das Klagenfurter Stadtzentrum liegt ca. sieben Minuten entfernt und der Hauptbahnhof ist in etwa acht Minuten erreichbar.

Eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. So vereint die begehrte Wohnlage angenehme Ruhe und ein grünes Wohnumfeld mit einer hervorragenden urbanen Anbindung.

Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Charakter

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein stilvoller Rückzugsort für Menschen, die großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien und ein besonderes Ambiente zu schätzen wissen.

Ein Haus für Menschen mit Sinn für Ästhetik, die das Besondere suchen und ein

Wohngefühl genießen möchten, das an eine elegante Altstadtvilla erinnert – eingebettet in eine grüne Oase mitten in Waidmannsdorf.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Weiter Bilder übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap