

Haus mit Renovierungsbedarf und Potenzial in Waidmannsdorf



Titelbild

Objektnummer: 3754_885

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1952
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner

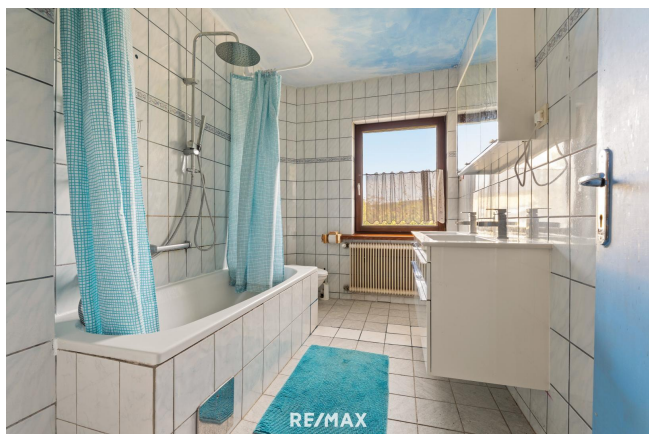
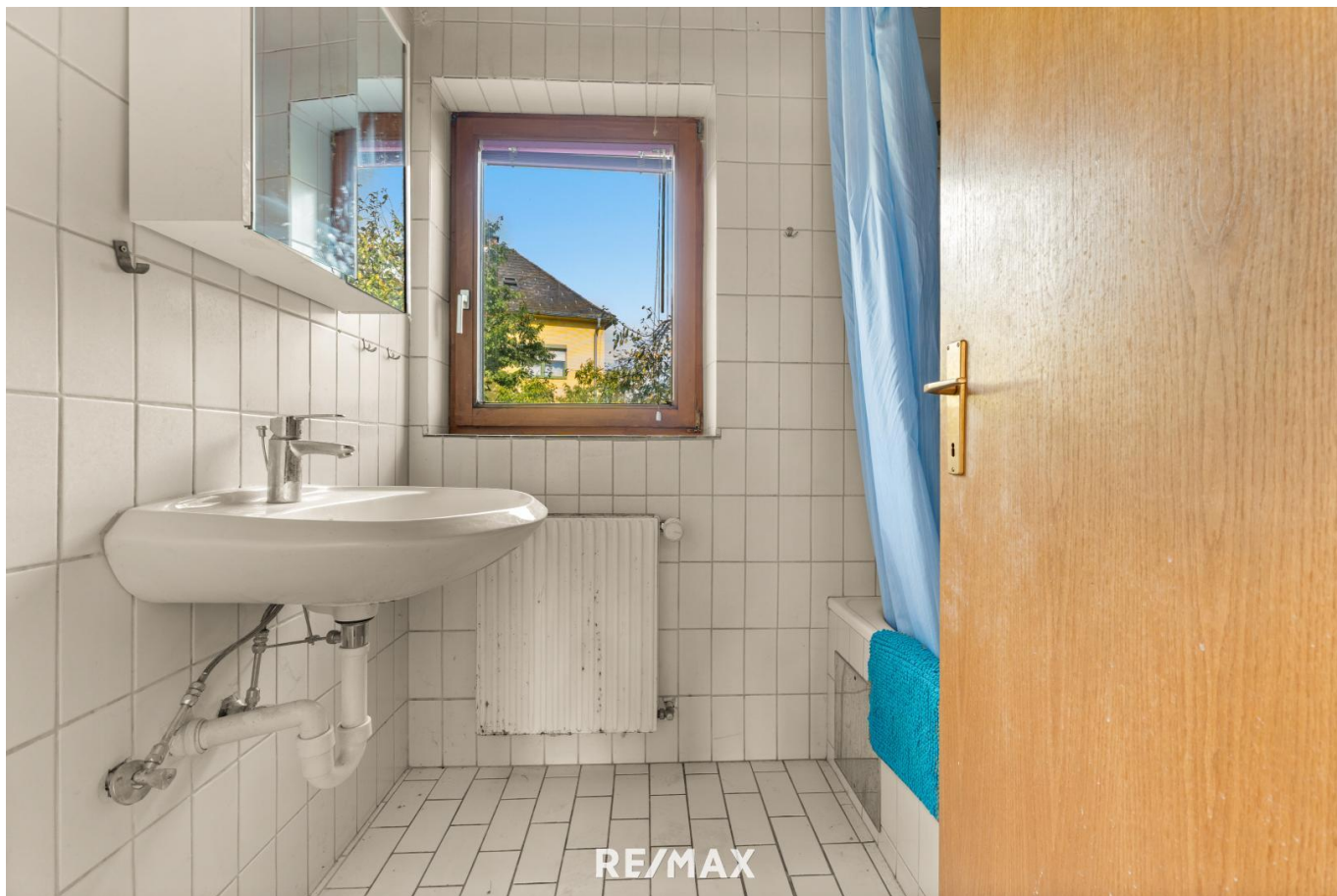


Peter Hoffmann

RE/MAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

H +43 664 91 01 765







Objektbeschreibung

Haus mit Renovierungsbedarf und Potenzial in Waidmannsdorf

Diese Immobilie befindet sich in Waidmannsdorf, einer der beliebtesten Wohngegenden von Klagenfurt. Das Haus wurde ca. 1952 errichtet, liegt auf einem ca. 673 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m². Die großzügige Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Objekt liegt in einer Seitenstraße in ruhiger Lage, ist zugleich aber äußerst verkehrsgünstig und zentral – ideal für alle, die ein gut erreichbares Zuhause suchen.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit mehreren Räumen ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Große Fensterflächen sorgen tagsüber für viel Licht in den Innenräumen. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Öl-Zentralheizung.

Die bestehende Struktur ist solide, dennoch besteht bei Teilen der Immobilie ein gewisser Sanierungsbedarf. Dies eröffnet interessierten Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und individuell anzupassen.

Mit Liebe zum Detail und einigen Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten kann diese Immobilie zu einem gemütlichen Eigenheim gestaltet werden. Aufgrund der Lage, der Größe und der Substanz stellt dieses Haus eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Investition.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche – ca. 17,42 m²
- Wohnzimmer – ca. 28,25 m²
- Zimmer – ca. 19,33 m²
- Badezimmer – ca. 3,00 m²
- WC – ca. 3,00 m²

Obergeschoss:

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4

- Badezimmer mit WC

Im Obergeschoss gibt es noch einen ca. 4 m² großen Balkon.

Der Dachboden sowie der Keller verfügen jeweils über eine Fläche von ca. 86,40 m².

Highlight der Liegenschaft ist der großzügige Garten, der mit Bäumen und Sträuchern gestaltet ist sowie zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Zum Haus gehören eine Garage und ein überdachter Autostellplatz.

Lage:

Zwischen der Innenstadt von Klagenfurt und dem Wörthersee gelegen, bietet das Haus ein hohes Maß an Lebensqualität und Alltagstauglichkeit. Das Stadtzentrum mit allen wichtigen Einrichtungen – von Einkaufsmöglichkeiten über Apotheken, Ärzten bis hin zu Cafés und Restaurants – ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. In kurzer Zeit gelangt man ebenso zum wunderschönen Wörthersee.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Supermärkten, Sporteinrichtungen sowie der Universität Klagenfurt. Auch die Autobahnanbindung ist nicht weit entfernt.

Wer ein gut gelegenes, großzügiges Haus mit Potential sucht, findet hier eine ideale Gelegenheit, in toller Lage ein perfektes, wertbeständiges Zuhause zu schaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre 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.

Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Für weitere Informationen 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.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:
3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhanderschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei15
zw 9.0
är kW
me h/(
be m²
dar a)
f:
Kla E
sse
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 1.9
kto 7
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
Kla D
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg

iee
ffizi
en
z: