

**Seltene Rarität in Toplage am Fuße des Kreuzbergl – viel
Ruhe, Natur & Privatsphäre**



Objektnummer: 1023

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1952
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,15 m ²
Nutzfläche:	297,15 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	683,00 m ²
Keller:	101,10 m ²
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

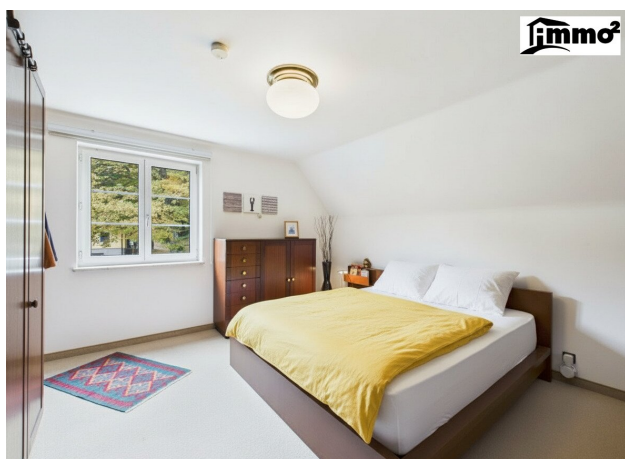
Ihr Ansprechpartner

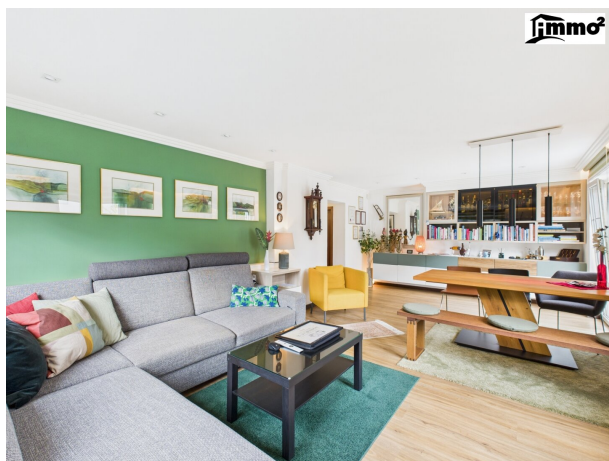
Mag. Anna- Katharina Kos

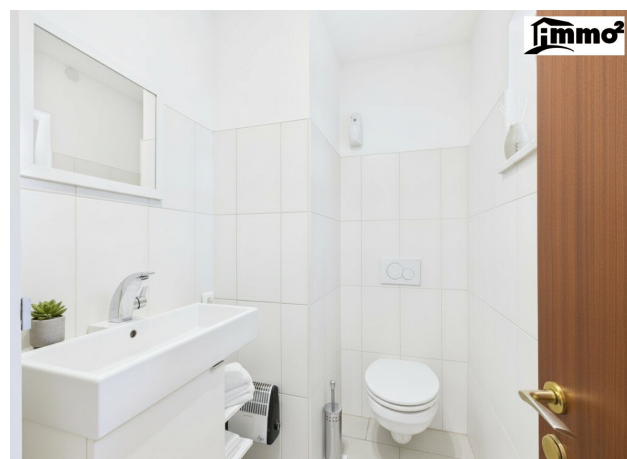
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

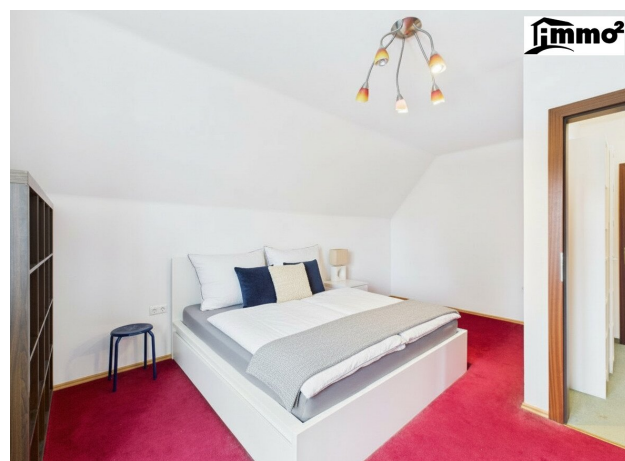
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

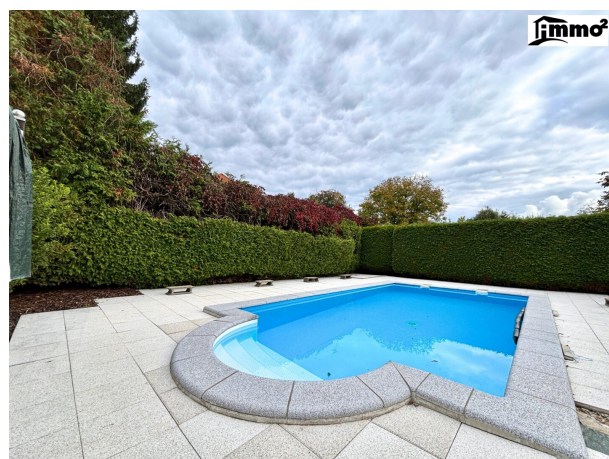














OG



EG

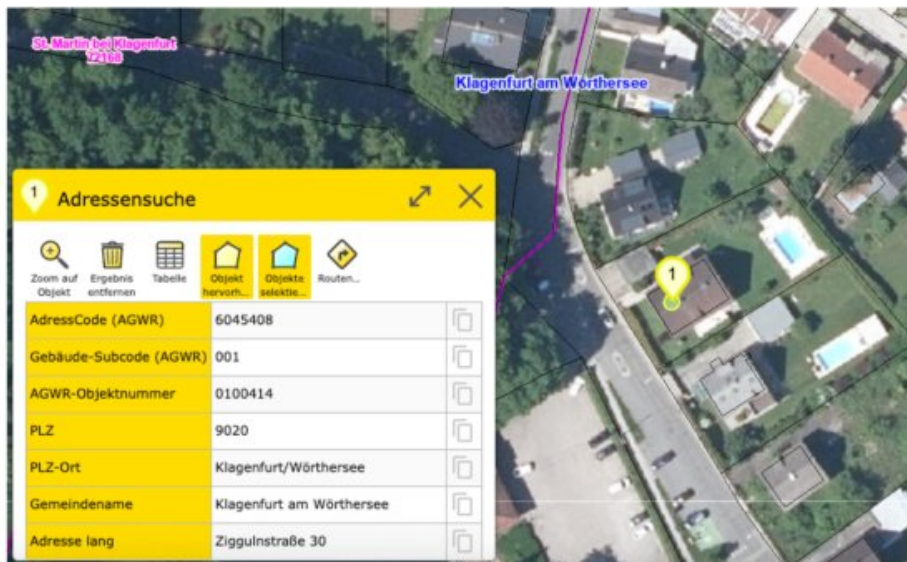


KG



KAGIS

Ziggulnstraße 30,
9020 Klagenfurt

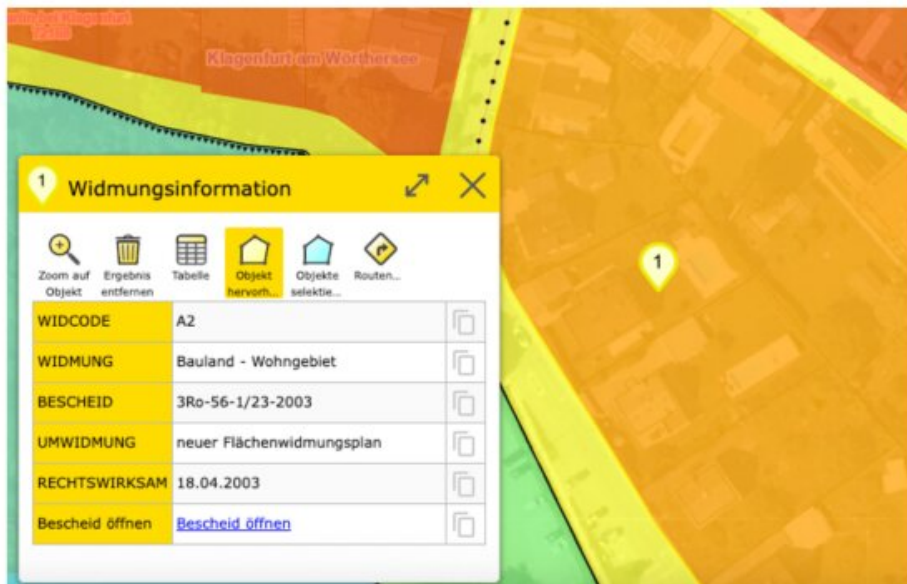


1 Adressensuche

Zoom auf Objekt Ergebnis entfernen Tabelle Objekt hervorheben Objekte selektieren Routen...

AdressCode (AGWR)	6045408	
Gebäude-Subcode (AGWR)	001	
AGWR-Objektnummer	0100414	
PLZ	9020	
PLZ-Ort	Klagenfurt/Wörthersee	
Gemeindename	Klagenfurt am Wörthersee	
Adresse lang	Ziggulnstraße 30	

Raumordnung



1 Widmungsinformation

Zoom auf Objekt Ergebnis entfernen Tabelle Objekt hervorheben Objekte selektieren Routen...

WIDCODE	A2	
WIDMUNG	Bauland - Wohngebiet	
BESCHEID	3Ro-56-1/23-2003	
UMWIDMUNG	neuer Flächenwidmungsplan	
RECHTSWIRKSAM	18.04.2003	
Bescheid öffnen	Bescheid öffnen	

Widmung: Bauland-Wohngebiet



Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine
speziell auf Ihre Anforderungen
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem
umfangreichen Netzwerk von über 120
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den
Weg zur besten Lösung.

Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll





IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort am Kreuzbergl – Wohnen in absoluter Ruhelage

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus **am Fuße des Kreuzbergl**s vereint Naturidylle, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit Pool, bietet diese Immobilie Raum für großes Familienleben oder auch getrenntes Wohnen durch die integrierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder Mehrgenerationen-Residenz – hier ist alles möglich.

Hier geht's direkt zum 360°

Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/40a63c523e2744fc9616b51c14dace9b>

IMMO-HOCH2 HIGHLIGHTS

- **Lage:** Absolute Ruhelage am Kreuzbergl – eines der begehrtesten Naherholungsgebiete Klagenfurts
- **Wohnfläche:** ca. 187 m² | **Nutzfläche:** ca. 297 m²
- **Grundstück:** ca. 838 m² | **Zimmer:** 7,5
- **Küchen:** 2 vollausgestattete Einbauküchen
- **Fenster:** Kunststoff, 2-fach verglastes Thermoglas
- **Baujahr:** 1952 | **Befuerung:** Öl-Zentralheizung
- **Besonderheiten:**
 - Einliegerwohnung mit separatem Eingang (leicht rückbaubar zu Einfamilienhaus)

- Großzügiger Keller mit Wellnessbereich und Sauna
- Kleiner, separater Weinkeller, sowie Hobby- und Werkstattbereiche
- Eingebauter Pool im Garten
- Doppelgarage (ca. 30 m²) mit Platz für 2 Fahrzeuge
- Eingebettet in eine der ruhigsten und grünsten Wohnlagen Klagenfurts

Wohnen mit Charakter und Möglichkeiten

Das Haus beeindruckt bereits beim Betreten durch seine **einladende Atmosphäre** und die durchdachte Raumgestaltung. Zwei getrennte Wohneinheiten ermöglichen unabhängiges Wohnen unter einem Dach – ideal für Familien mit mehreren Generationen oder zur Vermietung. Mit geringen Umbaumaßnahmen lässt sich das Anwesen jedoch wieder in ein großzügiges Einfamilienhaus verwandelt werden.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet, mit Blick ins Grüne und direktem Zugang zum Garten. Die beiden Einbauküchen fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bieten gemütliche Treffpunkte für Familie und Gäste.

Wellness, Wein & Handwerk – Raum für Lebensqualität

Ein absolutes Highlight befindet sich im Untergeschoss:

Der gut ausgestattete Wellnessbereich mit Sauna lädt zu entspannten Stunden ein. Zusätzlich stehen ein kleiner, separater Weinkeller sowie mehrere Hobby- und Werkstatt Räume zur Verfügung – perfekt für Genießer und Handwerker.

Im Außenbereich überzeugt der gepflegte Garten mit einem eingebauten Pool (7x4m mit Römertreppe) – ein privater Ort zum Entspannen inmitten der Natur.

Lage – Wohnen am Kreuzberg I

Das Kreuzbergl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und Stadtnähe:

- Naherholungsgebiet mit Spazier- & Laufwegen vor der Haustüre
- Nur wenige Minuten ins Stadtzentrum
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in kurzer Distanz
- Absolute Privatsphäre und Grünlage

Zusammenfassung

Dieses außergewöhnliche Haus am Kreuzbergl bietet Raum für **vielfältige Lebenskonzepte** – ob als exklusives Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit separater Einliegerwohnung. Der private Garten mit Pool, der Wellnessbereich, mit direktem Ausgang zum Garten/Pool, sowie die einzigartige Ruhelage machen diese Immobilie zu einem seltenen Angebot in Klagenfurt.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft selbst.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap