

**Tultschnig / Klagenfurt - großzügiges Baugrundstück in  
Grünruhelage mit Panoramablick**



**Objektnummer: 1630/332**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 9061 Klagenfurt am Wörthersee  
**Kaufpreis:** 590.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
21.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



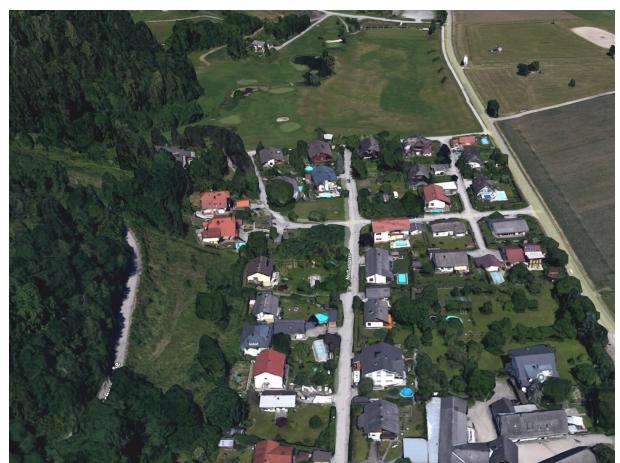
### Ulrike Brunner

Ulli IMMO  
Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676/4680409

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







# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein in Hanglage liegendes, sonniges Baugrundstück mit Panoramablick und einer Gesamtfläche von ca. 4.036 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Lage im Ortsteil Tultschnig am nordwestlichen Stadtrand von Klagenfurt am Wörthersee.**

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der **Widmung Bauland-Dorfgebiet** und **Bauland-Wohngebiet** sowie der großzügigen Grundstücksfläche besonders für Investoren und Bauträger zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts.

## Fakten & Daten

- **Baugrundstück**
- **Grundstücksfläche ca. 4.026 m<sup>2</sup>**
- **Bauland - Dorfgebiet und Bauland-Wohngebiet**
- **Zone 2 gemäß der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung**
- **Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanal und Telefon in Grundstücksnähe**
- **sonnige Hanglage nach Süden ausgerichtet**

## Lage & Infrastruktur

Das verkaufsgegenständliche Grundstück liegt in **ruhiger Lage im Ortsteil Tultschnig** im 14. Bezirk Wölfnitz, einem begehrten Wohngebiet am **nordwestlichen Stadtrand von Klagenfurt am Wörthersee**. Das nach Süden ausgerichtete sonnige Grundstück bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur und vereint die Idylle der ländlichen Umgebung mit der Nähe zur Klagenfurter Innenstadt, die in wenigen Autominuten erreichbar ist. Nahversorger des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Schule und Kindergarten sind in 5 bis 7 Fahrminuten zu erreichen - ebenso steht die Möglichkeit den verfügbaren öffentlichen Nahverkehr in der

näheren Umgebung zu nutzen.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe - ideal für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

## **Verkehrsanbindung**

Der Ortsteil Tultschnig (Katastralgemeinde Lendorf) im 14. Bezirk Wölfnitz der Stadt Klagenfurt liegt ca. 10 bis 12 Autominuten vom Wörthersee, der Klagenfurter Innenstadt sowie dem Autobahnanschluss der A2 Südautobahn entfernt.

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

**Mag. Ulrike Brunner**

\*\*\*\*\*

**ULLI Immo**

**T: +43 676 4680409**

**E: office@ulli-immo.at**

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBI. 297/1996 idgF BGBI. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz,

BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap