

**Einfamilienhaus mit Zusatzwohnung (Einliegerwohnung) +
Studio – selten: 4 Garagen | 279.000 €**



Frontansicht Haus und Einfahrt

Objektnummer: 714

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9360 Friesach
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	274,00 m²
Nutzfläche:	274,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

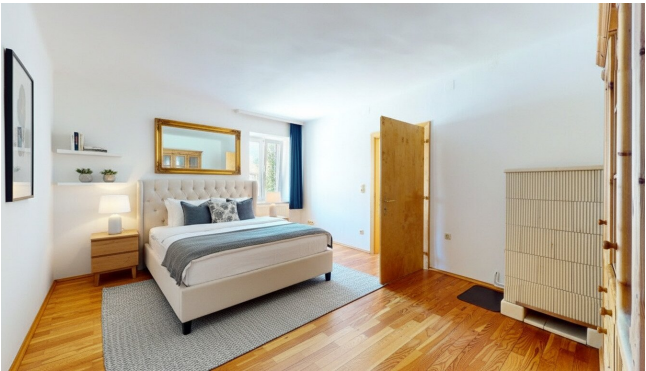
Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

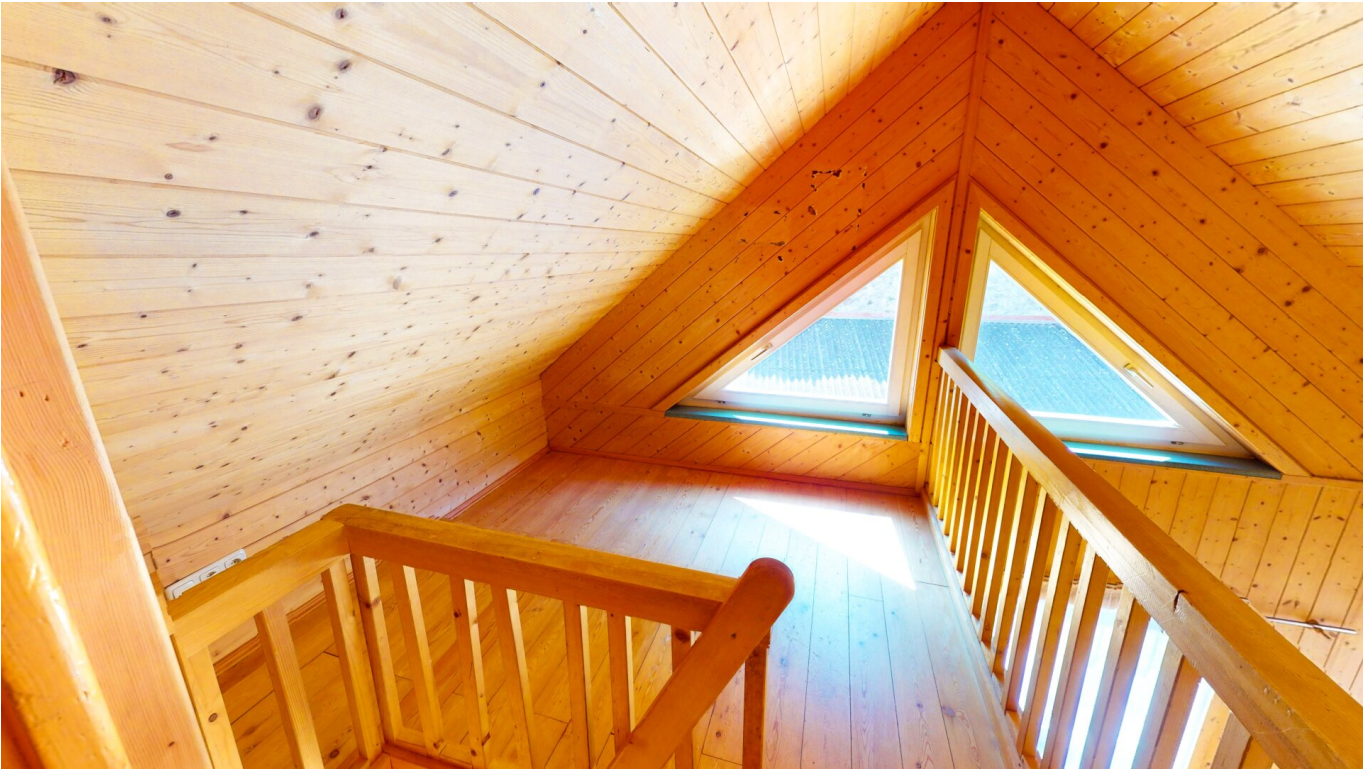
H +43 664 4539400

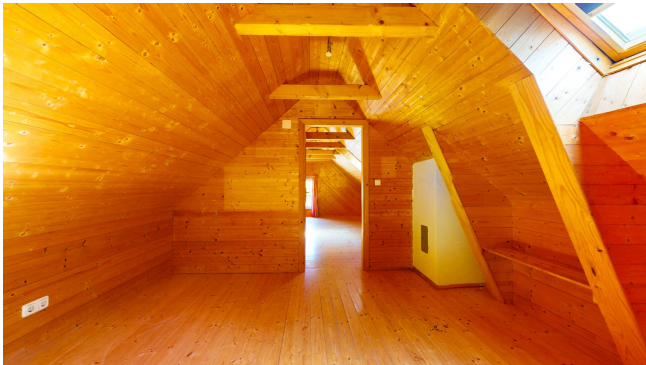




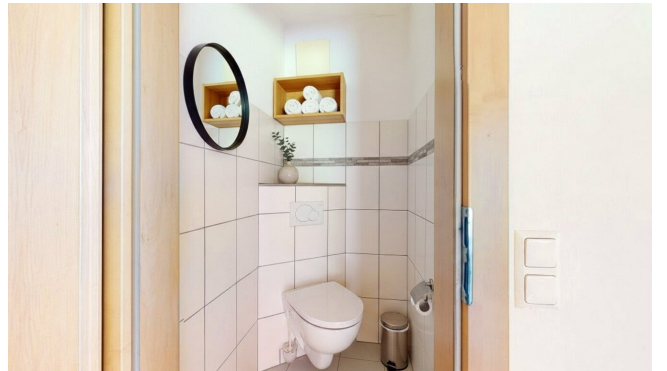




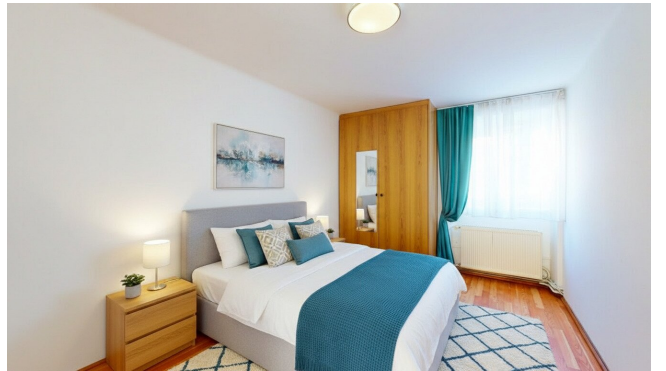


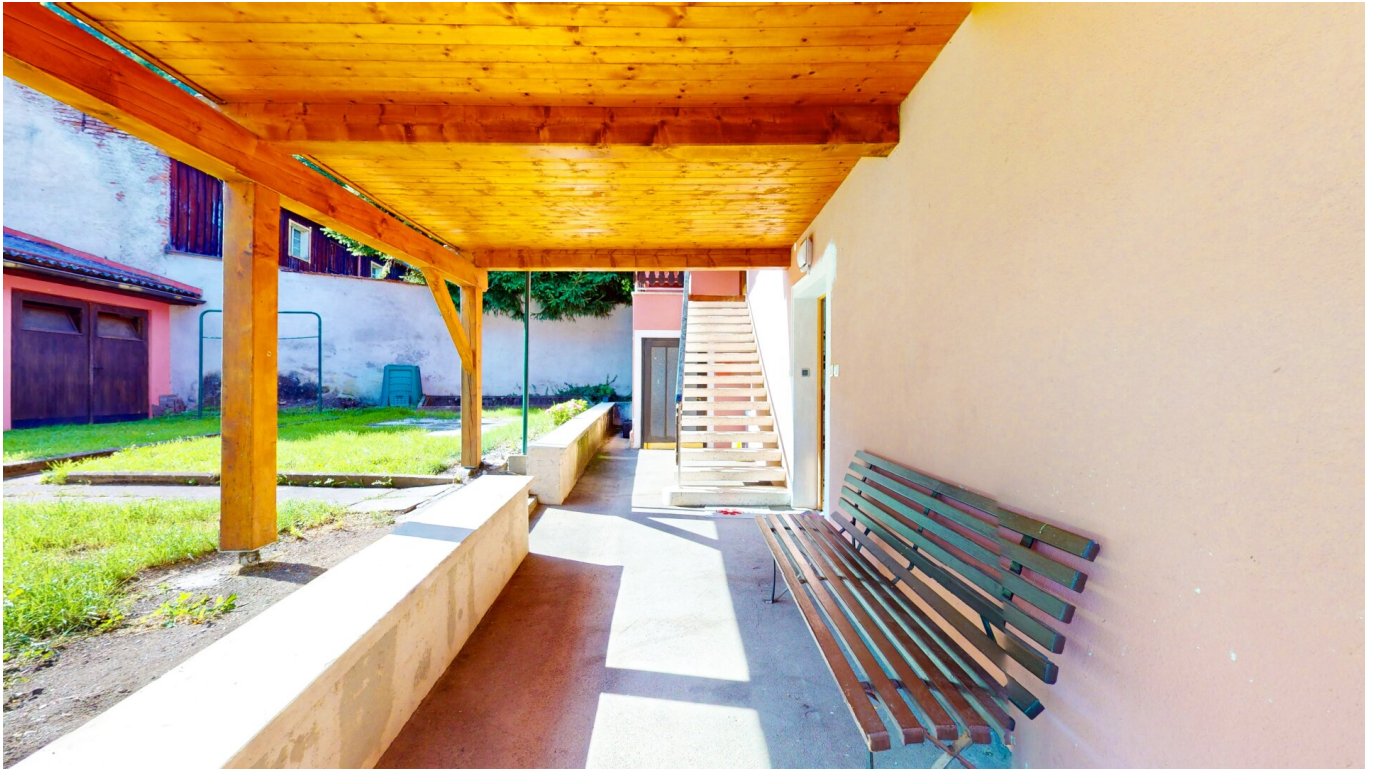




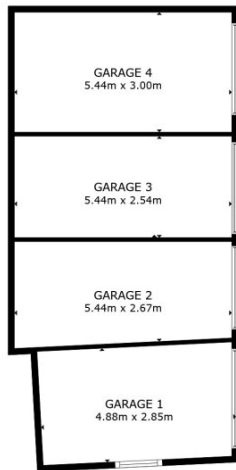












STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

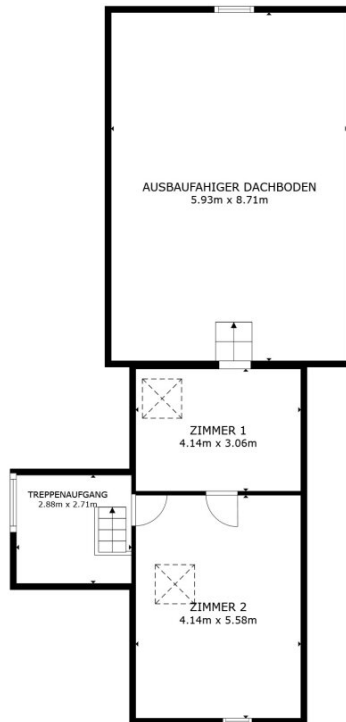




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT: 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

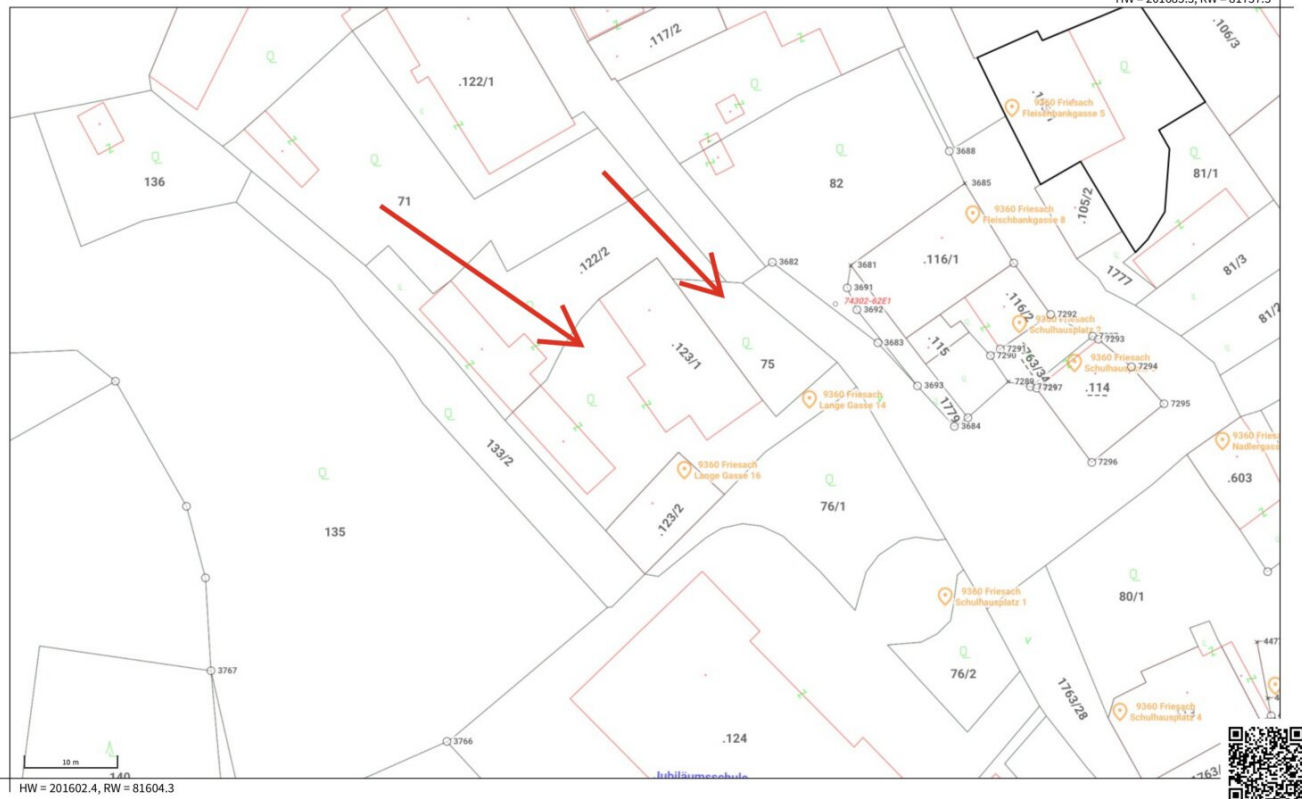




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist kein „Standard-Einfamilienhaus“, sondern ein **strategisch flexibles Wohnpaket: großzügiges Hauptwohnen** kombiniert mit einer **separaten Einliegerwohnung/Zusatzwohnung** und einer **zusätzlichen kompakten Einheit (Studio/Garçonnière)**. Damit eignet sich die Liegenschaft ideal als **Generationenhaus**, für **Wohnen & Arbeiten** oder als „**Wohnen & Vermieten**“-Konzept (Teilvermietung als Finanzierungs-Entlastung).

Ein echter Differenziator im Markt: **4 direkt angrenzende Garagen** (inkl. zusätzlichem Stauraum) – ein USP, der in dieser Kategorie selten ist und im Alltag wie auch bei der Wertstabilität messbar wirkt. Beheizt wird das Haus über **Fernwärme (Zentralheizung)** – ein klarer Komfort- und Planbarkeitsfaktor.

Nutzungskonzept – 3 Einheiten, klar getrennt nutzbar

1) Hauptwohneinheit (OG + DG)

Großzügiges Familienwohnen mit mehreren Schlafräumen, Wohnbereich, Küche/Essbereich, Bad/WC sowie Nebenflächen. Zusätzlich steht **Ausbaupotenzial im Dachbereich** zur Verfügung – ideal für weitere Zimmer, Homeoffice, Hobby oder ein separates Studio.

2) Einliegerwohnung / Zusatzwohnung (EG)

Eigenständig nutzbare Einheit mit Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer sowie Bad/WC – optimal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder Vermietung.

3) Studio / Garçonnière (EG)

Kompakte Einheit (derzeit u. a. mit Sauna-Setup) – perfekt als Gäste-Studio, Büro, Praxis/Atelier oder zusätzlicher Vermietungsbaustein.

Highlights auf einen Blick

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zusatzwohnung + Studio** (3 Einheiten)
- Ideal als **Generationenhaus, Wohnen & Vermieten** oder **Wohnen & Arbeiten**
- **4 Garagen** – seltene Kombination, starker Mehrwert im Alltag
- **Fernwärme / Zentralheizung**

- **Ausbaureserve / Entwicklungspotenzial** im Dachbereich
- Gepflegt, vielseitig nutzbar, sofort strategisch verwertbar

Kaufpreis

279.000 €

Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen/Unterlagen des Eigentümers; Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Krankenhaus <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Post <1.000m
Bank <500m
Polizei <500m
Geldautomat <10.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap