

## Zweifamilienhaus bzw Villa vor den Toren Klagenfurts mit Paradiesgarten - Raum, Ruhe & Lebensqualität pur



Haus Gartenansicht

**Objektnummer: 1082**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9065 Ebenthal in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	240,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	127,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

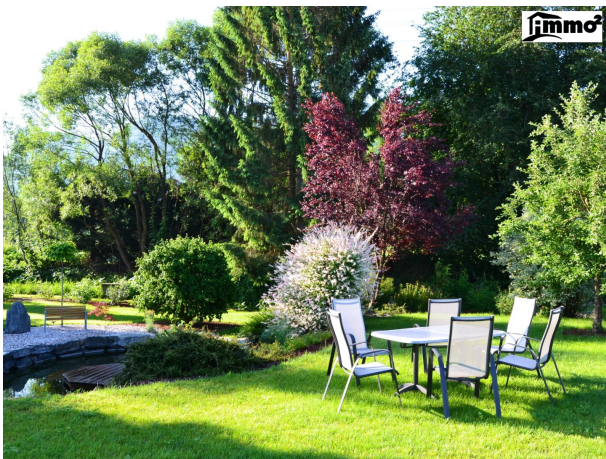
## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Wernigg**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645



imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>





Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
120 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
120,22 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## 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

### Exklusive Liegenschaft mit parkähnlichem Garten in Ebenthal bei Klagenfurt

Inmitten einer idyllischen Grünlage von **Ebenthal bei Klagenfurt** präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als Rückzugsort für Menschen mit Anspruch an Raum, Ruhe und Qualität. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. **2.596 m<sup>2</sup>** entfaltet sich dieses gepflegte Wohnhaus mit rund **240 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eingebettet in einen liebevoll gestalteten, parkähnlichen Garten.

Die Kombination aus Großzügigkeit, Natur und Privatsphäre macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit am Kärntner Immobilienmarkt.

### Hinweis zur diskreten Vermarktung

Der Eigentümer hat sich für eine **diskrete Vermarktung** dieser Liegenschaft entschieden. Weiterführende Informationen sowie zusätzliche Bilder stellen wir interessierten Kaufinteressenten gerne im persönlichen Exposé zur Verfügung.

### Wohnkonzept & Raumgefühl

Das Haus wurde Ende der 70er Jahre errichtet und überzeugt durch seine klare Struktur sowie die **Aufteilung in zwei vollständig getrennte Wohneinheiten** – ein wesentliches Qualitätsmerkmal, das sowohl Flexibilität als auch langfristige Nutzungsperspektiven bietet.

#### Erdgeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>):

- Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, Bad mit Wanne & Dusche, separates WC und ein großzügiger Balkon

#### Obergeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>):

- Küche, Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und separates WC.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **vollunterkellerten Bereich** mit Waschküche,

Trockenraum, Abstell- und Technikräumen – ideal für Stauraum, Hobby oder Organisation des Alltags.

## IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Ruhige, grüne Wohnlage in Ebenthal bei Klagenfurt
- **Grundfläche:** ca. 2.596 m<sup>2</sup> | **Wohnfläche:** ca. 240 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 8 | **Wohneinheiten:** 2 getrennte Einheiten
- **Baujahr:** ca. 1967–1969
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Zusatzkomfort:** Teilweise Fußbodenheizung (Bad, WC, Küch) & Holzofen
- **Fenster:** Kunststofffenster, 2-fach verglast, mit Rollos & Fliegengittern
- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet & Grünland

## Qualität, Substanz & Wohnkomfort

Die Immobilie überzeugt durch ihre **solide Bauweise**, gepflegte Substanz und laufende Adaptierungen. Die Küche im Obergeschoss wurde erneuert, Sanitärbereiche teilweise modernisiert.

Die Kombination aus **Fernwärme**, **Fußbodenheizung** und **Holzofen** sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit und unterstreicht den behaglichen Charakter dieses Hauses.

## Ein Garten von außergewöhnlicher Qualität

Der Außenbereich ist zweifellos eines der größten Highlights dieser Liegenschaft. Der **weidläufige, parkähnliche Garten** mit altem Baumbestand, liebevoll angelegten Grünflächen, einem kleinen Teich sowie einem natürlichen Bachlauf vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Großzügigkeit.

Eine **automatische Bewässerungsanlage** sowie ein **eigener Brunnen** sorgen für nachhaltige Pflege und unterstreichen den hochwertigen Anspruch dieser Immobilie.

## Lage – Naturverbunden & stadtnah

Ebenthal bei Klagenfurt zählt zu den begehrten Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt. Die **ruhige Umgebung** bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung, während das Zentrum von Klagenfurt, medizinische Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

## Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Durch die klare Trennung der Wohneinheiten und die großzügige Raumstruktur bietet die Liegenschaft **über das klassische Wohnen hinausgehende Perspektiven**. So lässt sich beispielsweise das Erdgeschoss – bei Bedarf – auch für eine **Ordination, Praxis oder repräsentative freiberufliche Nutzung** adaptieren, ohne den privaten Wohnbereich im Obergeschoss zu beeinträchtigen. Diese Option eröffnet zusätzlichen Mehrwert, ohne den Wohncharakter der Immobilie in den Vordergrund zu drängen.

## Zusammenfassung

Diese besondere Liegenschaft vereint **Großzügigkeit, Natur, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten** auf hohem Niveau. Ein außergewöhnlich großes Grundstück, zwei getrennte Wohneinheiten und ein Garten mit parkähnlichem Charakter machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition in Lebensqualität.

„Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und stellt keinen Festpreis dar. Bei entsprechend hoher Nachfrage behalten wir uns vor, eingehende Kaufangebote individuell zu prüfen; der finale Verkaufspreis kann daher – abhängig von Angebot und Nachfrage – abweichen.“

***„Wohnen beginnt dort, wo Raum zu Ruhe wird und Träume ein Zuhause finden.“***

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich.**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap