

## Sonnige, ruhige Gartenwohnung in äußerst beliebter Wohnlage!



Symbolfoto Wohnzimmer

**Objektnummer: 1141**  
**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Schmid-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

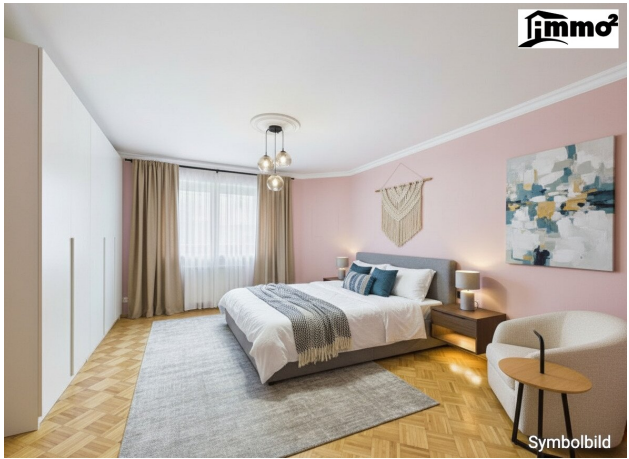
Zubehör zzgl. TG-Stellplatz 22.000

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





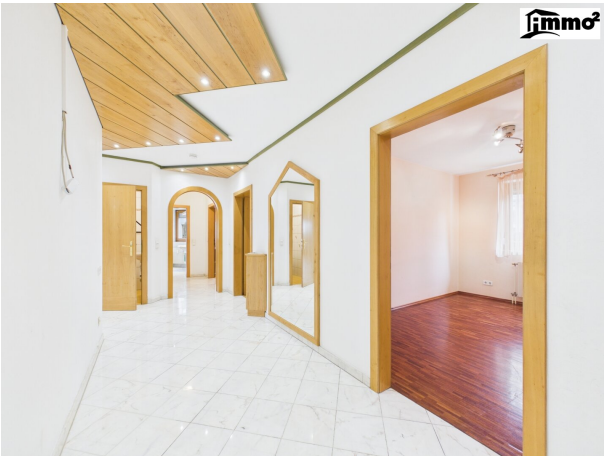




immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immom²



immom²





Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
113 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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### Gartenwohnung in ruhiger Lage von Klagenfurt-Annabichl

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einer **sehr gepflegten Wohnanlage** in Klagenfurt-Annabichl und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Der private Garten und die großzügigen Nebenflächen bieten ein Wohngefühl, das sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf gerecht wird. Die Kombination aus Innen- und Außenbereich schafft eine **herrliche Wohnatmosphäre** und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Dank der guten Infrastruktur und der **schnellen Anbindung an das Stadtzentrum** sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

#### Immo-Hoch2 Highlights:

- **Lage:** Ruhige & dennoch zentrale Wohnlage in Klagenfurt-Annabichl  
> *Nähe Klinikum, Spitalberg & Glan-Radweg*
- **Wohnfläche:** ca. 113 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 138 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Garten:** ca. 55 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 15 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1992
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung

- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Fenster:** Holzfenster (beschichtet), 3-fach verglast mit Rollläden
- **Keller:** Kellerabteil & beheizbarer Hobbyraum mit Fenster (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- **Garage:** TG-Stellplatz (zzgl. € 22.000)

## Raumaufteilung und Wohnkomfort

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen einladenden Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den **gepflegten Garten**, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide genutzt werden können.

Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 25 m<sup>2</sup> große, beheizte Hobbyraum** mit Fenster im Untergeschoss. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, Fitnessraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten und erweitert den Wohnraum sinnvoll.

## Wohnen mit Garten und zusätzlichem Freiraum

Der liebevoll angelegte, private Garten sowie die Terrasse schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ob entspannte Stunden im Grünen, Platz für Kinder oder gesellige Abende – hier lässt sich Wohnen im Freien in vollen Zügen genießen.

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer beliebten Wohngegend von Annabichl und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Klinikum Klagenfurt in unmittelbarer Nähe
- Spitalberg für Erholung und Freizeitaktivitäten

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten gut erreichbar
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Um eine bessere Vorstellung zu ermöglichen, wurden die Bilder teilweise virtuell eingerichtet.

## **„Ein Zuhause ist mehr als nur ein Ort – es ist ein Gefühl.“**

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <750m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap