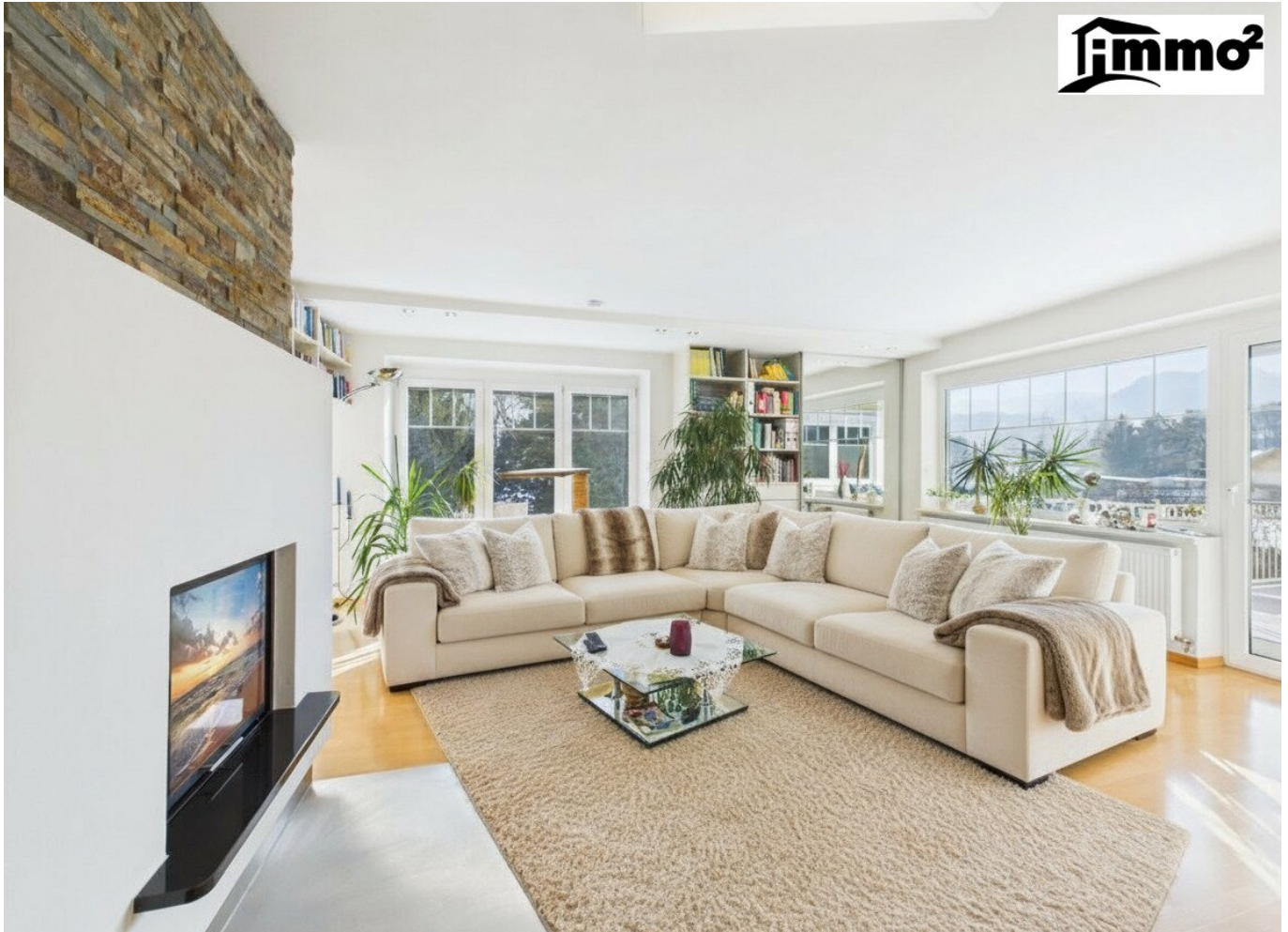


Wohnen mit Seltenheitswert – Großzügige Liegenschaft mit zwei Wohneinheiten & Naturparadies



Objektnummer: 1257

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9065 Ebenthal in Kärnten
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	240,22 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	127,70 m²
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

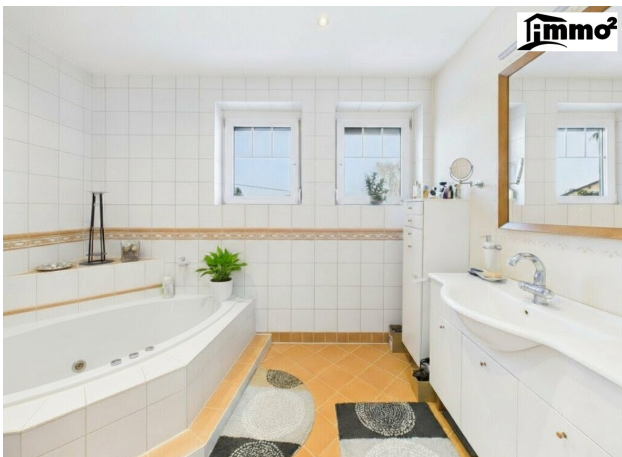
Ihr Ansprechpartner

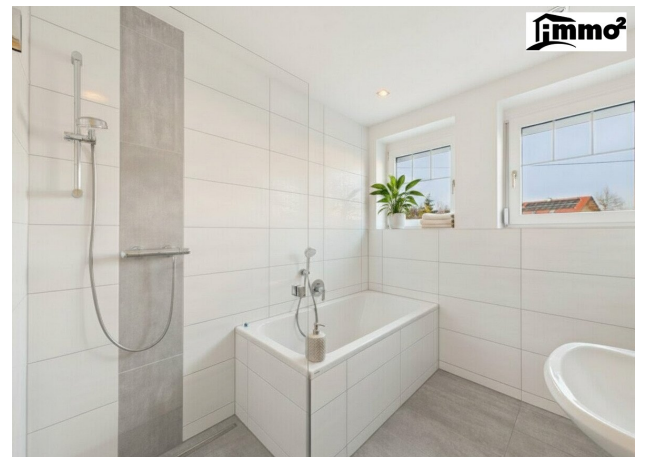


Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645







Etage 0

Wohnfläche⁽¹⁾
120 m²

(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[®]
120.22 m²

(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

Dieses außergewöhnliche Ein- bzw. Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Ruhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage von Ebenthal bei Klagenfurt. Auf einem beeindruckenden **Grundstück von ca. 2.596 m²** entfaltet sich eine wahre Wohlfühloase mit liebevoll angelegtem Garten, idyllischem Teich und herrlichem Grünblick. Mit rund **240 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Raumaufteilung

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung in **zwei getrennte Wohneinheiten** und ein großzügiges Raumangebot. Helle Wohnräume, gemütliche Schlafzimmer sowie großzügige Außenflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum zur individuellen Entfaltung.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige Wohnsiedlung in Ebenthal bei Klagenfurt mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt
- **Wohnfläche:** ca. 240 m²
- **Grundstück:** ca. 2.596 m²
- **Zimmer:** 8
- **Küche:** Moderne Einbauküchen vorhanden
- **Fenster:** Kunststofffenster, 2-fach verglast, teilweise elektrische Rollos & Fliegengitter

- **Baujahr:** 1969
- **Letzte Sanierung:** 2019
- **Befeuierung:** Fernwärme-Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung & zusätzlicher Holzofen
- **Besonderheiten:** Zwei getrennte Wohneinheiten, parkähnlicher Garten mit Teich und Bachlauf, automatische Bewässerung, Gartenbeleuchtung, große Terrasse & Balkone, Garage sowie mehrere Stellplätze

Wohnen mit Komfort und besonderem Flair

Dieses gepflegte Wohnhaus überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus Großzügigkeit und Wohnqualität. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten wunderschöne Ausblicke ins Grüne sowie auf die umliegende Berglandschaft.

Besonders hervorzuheben ist der **traumhafte Außenbereich**: Der liebevoll angelegte Garten erinnert an einen privaten Park und lädt mit seinen zahlreichen Rückzugsorten zum Entspannen und Genießen ein. Der kleine Teich, der natürliche Bachlauf sowie die stilvolle Gartenbeleuchtung verleihen dem Anwesen einen ganz besonderen Charme.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit modernen Ausstattungsdetails wie teilweiser Fußbodenheizung, elektrischen Rollos sowie einer automatischen Gartenbewässerung.

Ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer besonders angenehmen Wohnlage von Ebenthal. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen – und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Klagenfurter Innenstadt.

Alles Wichtige in unmittelbarer Nähe:

- **Klagenfurt Zentrum:** In wenigen Fahrminuten erreichbar

- **Schulen & Kindergärten:** Schnell und unkompliziert erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Nahversorger in der Umgebung vorhanden
- **Ärzte & Apotheke:** Gute medizinische Infrastruktur
- **Freizeit & Natur:** Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege direkt vor der Haustüre

Zusammenfassung

Diese besondere Liegenschaft vereint alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: Großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige Ausstattungsdetails und einen einzigartigen Gartenbereich mit absolutem Wohlfühlcharakter.

Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Objekt bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch seine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Stadtnähe.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist ein Gefühl von Lebensqualität.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese besondere 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