

**Einzigartiges Mehrfamilienhaus: Drei Wohneinheiten, 10 Minuten zum Klippitztörl - Ideal als Ferienresidenz, Wohnprojekt oder Airbnb-Investment!**



Luftbild Haus & Grundstück

**Objektnummer: 454**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9441 Twimberg
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



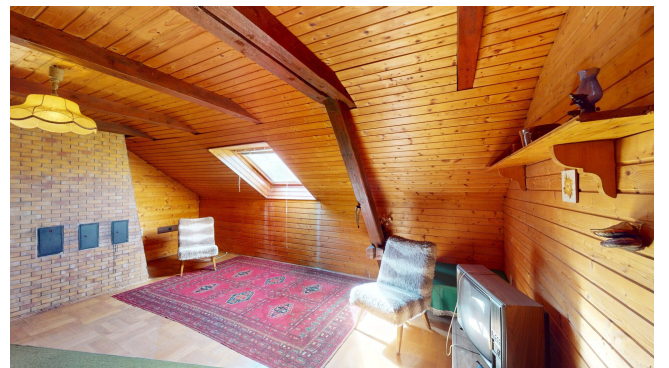
### **Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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









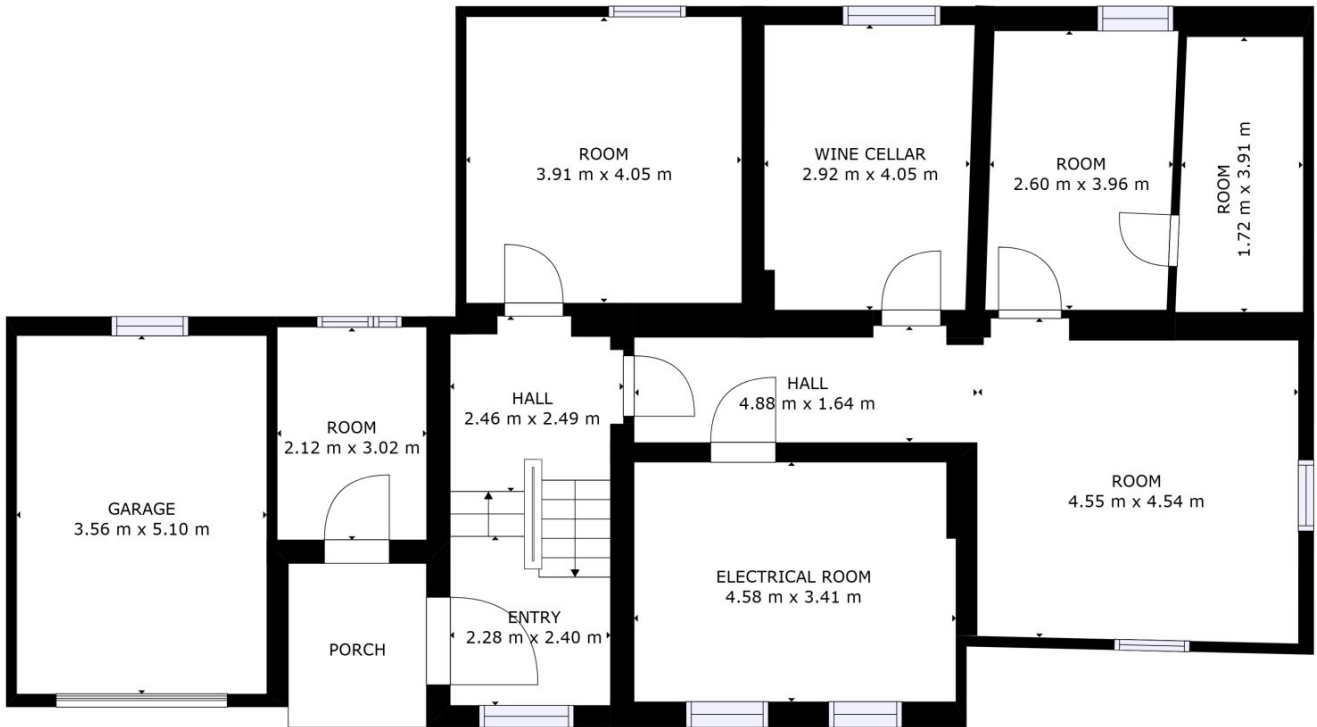
**Ing. Günther Haber**

Josef Nischelwitzer Straße 6  
9073 Klagenfurt am Wörthersee

 +43 664 4539400

 [gh@immotrust.at](mailto:gh@immotrust.at)



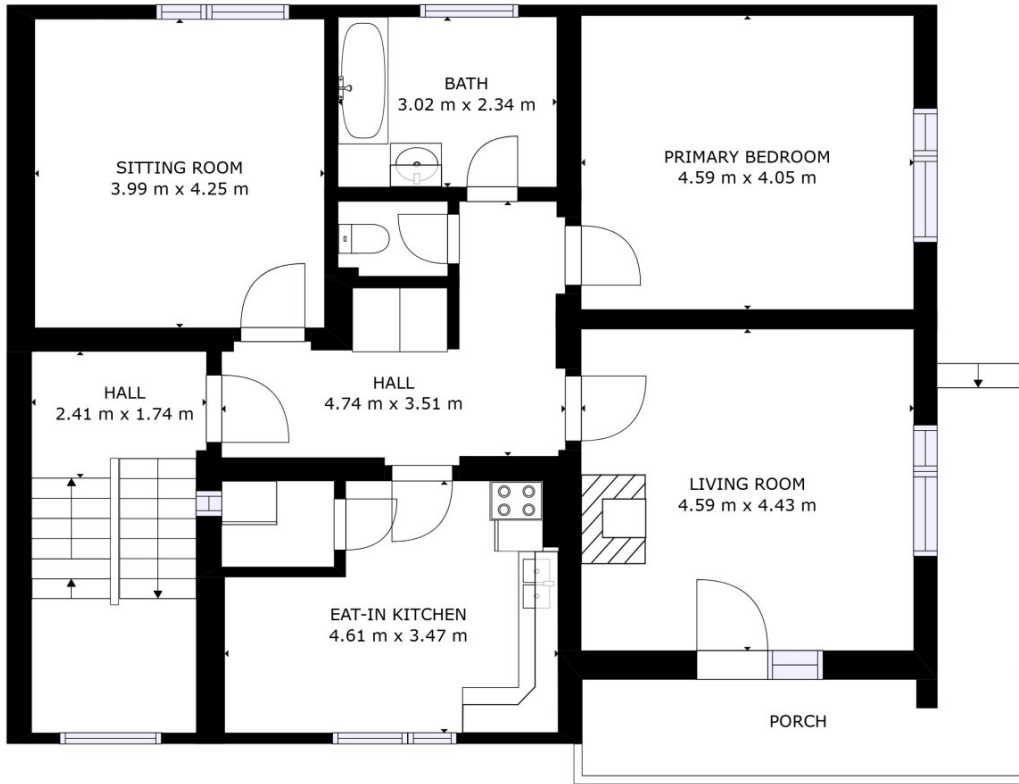


GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 119 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 114 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 114 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 88 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: , GARAGE: 18 m<sup>2</sup>  
 PORCH: 17 m<sup>2</sup>, BALCONY: 6 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 435 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 1





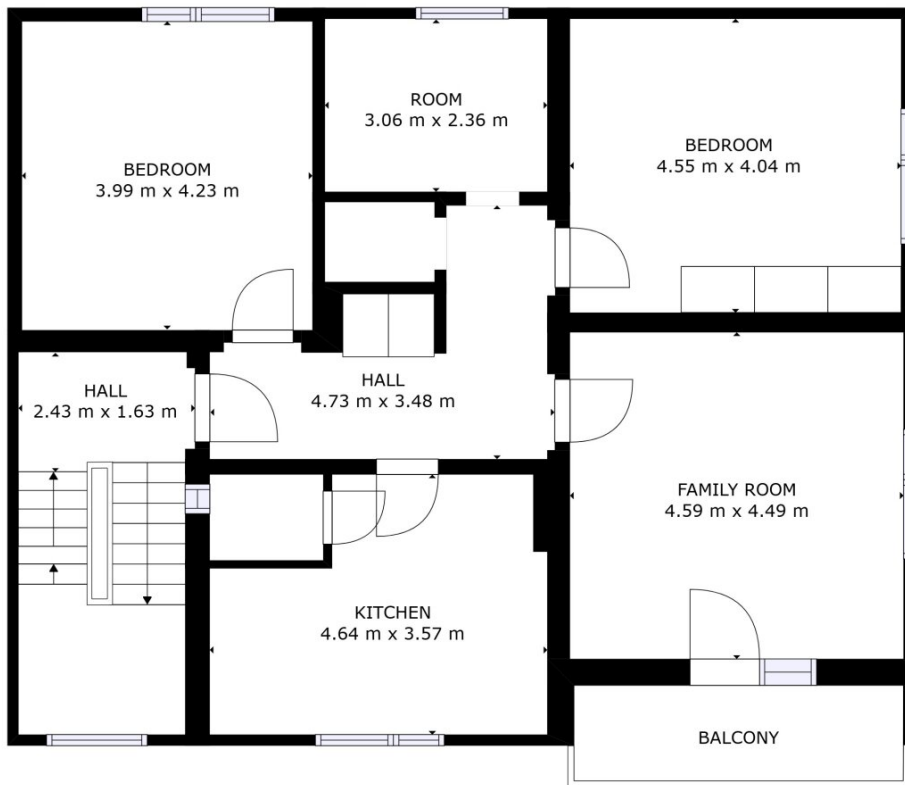
GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 119 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 114 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 114 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 88 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: , GARAGE: 18 m<sup>2</sup>  
 PORCH: 17 m<sup>2</sup>, BALCONY: 6 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 435 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2





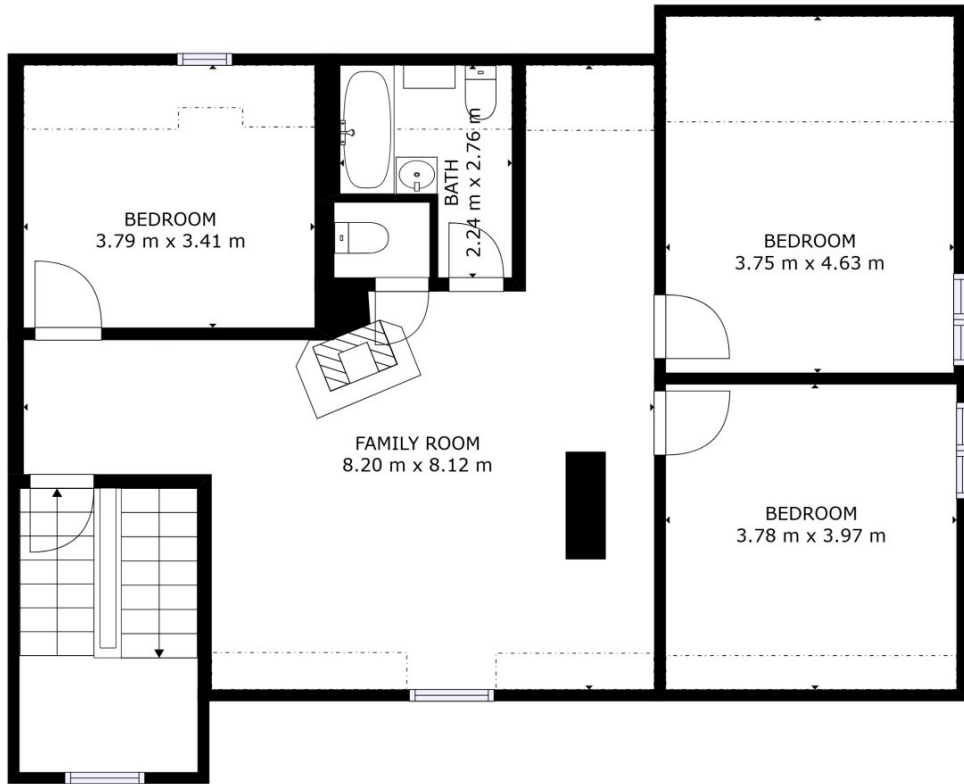


GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 119 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 114 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 114 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 88 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: , GARAGE: 18 m<sup>2</sup>  
 PORCH: 17 m<sup>2</sup>, BALCONY: 6 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 435 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 3





GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 119 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 114 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 114 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 88 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: , GARAGE: 18 m<sup>2</sup>  
 PORCH: 17 m<sup>2</sup>, BALCONY: 6 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 435 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 4



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses charmante Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1969 in solider Massivbauweise, bietet eine einzigartige Gelegenheit. Das dreistöckige Gebäude, umgeben von einem großzügigen 1294qm Grundstück mit eigenem Brunnen und öffentlichem Wasseranschluss, beherbergt drei individuelle Wohneinheiten und präsentiert sich als solide Basis für Ihre gestalterischen Ideen.

### Eckdaten:

- Baujahr: 1969
- Massivbauweise
- 3 Wohneinheiten
- Gesamtgrundstück: 1294qm
- Keller: 119qm
- Ölzentralheizung
- Eigener Brunnen und öffentlicher Wasseranschluss
- Entwicklungspotenzial

### Wohnung im Erdgeschoss:

- Küche
- Wohnzimmer

- Terrasse
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gäste WC
- Badezimmer

**Wohnung im Obergeschoss:**

- Küche
- Wohnzimmer
- Balkon
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gäste WC
- Badezimmer

**Wohnung im Dachgeschoss:**

- 3 Zimmer

- Wohnzimmer
- Küchennische
- Gäste WC
- Badezimmer

**Besonderheiten:** Das Mehrfamilienhaus ist vollständig unterkellert (119qm Keller), was zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für Erweiterungen bietet. Eine Ölzentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während im Erdgeschoss eine charmante Kachelofen seinen Platz findet. Das Grundstück mit eigenem Brunnen verleiht dem Anwesen eine idyllische Note.

**Entwicklungspotenzial:** Das Mehrfamilienhaus bietet teilweise Raum für individuelle Modernisierungen und Anpassungen, um es noch besser an Ihre Vorstellungen anzupassen. Nutzen Sie dieses Potential, um aus diesem historischen Gebäude Ihr Traumprojekt zu machen.

**Fazit:** Dieses Mehrfamilienhaus in Twimberg 26a kombiniert historischen Charme mit Entwicklungspotenzial. Seien Sie bereit, Ihre kreativen Ideen umzusetzen und dieses Anwesen zu einem einzigartigen Zuhause zu gestalten. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses besonderen Hauses!

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**

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Post <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap