

## Charmante Eigentumswohnung in der Klagenfurter Innenstadt



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/78318**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	84,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,22 €
<b>Heizkosten:</b>	77,55 €
<b>USt.:</b>	31,08 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	112,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mikula**

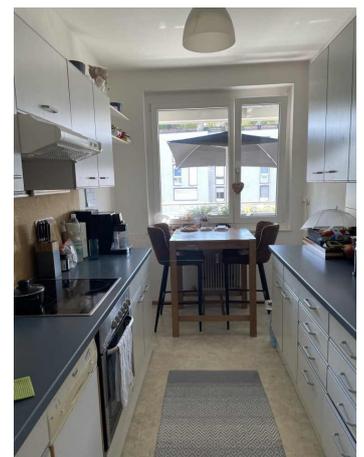
Rustler Immobilientreuhand

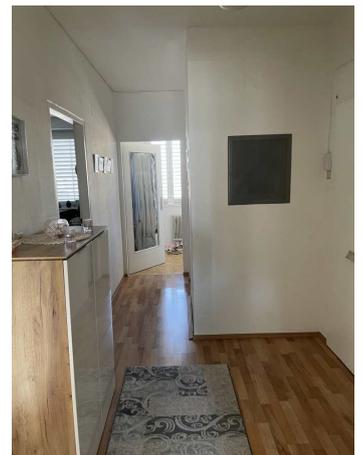
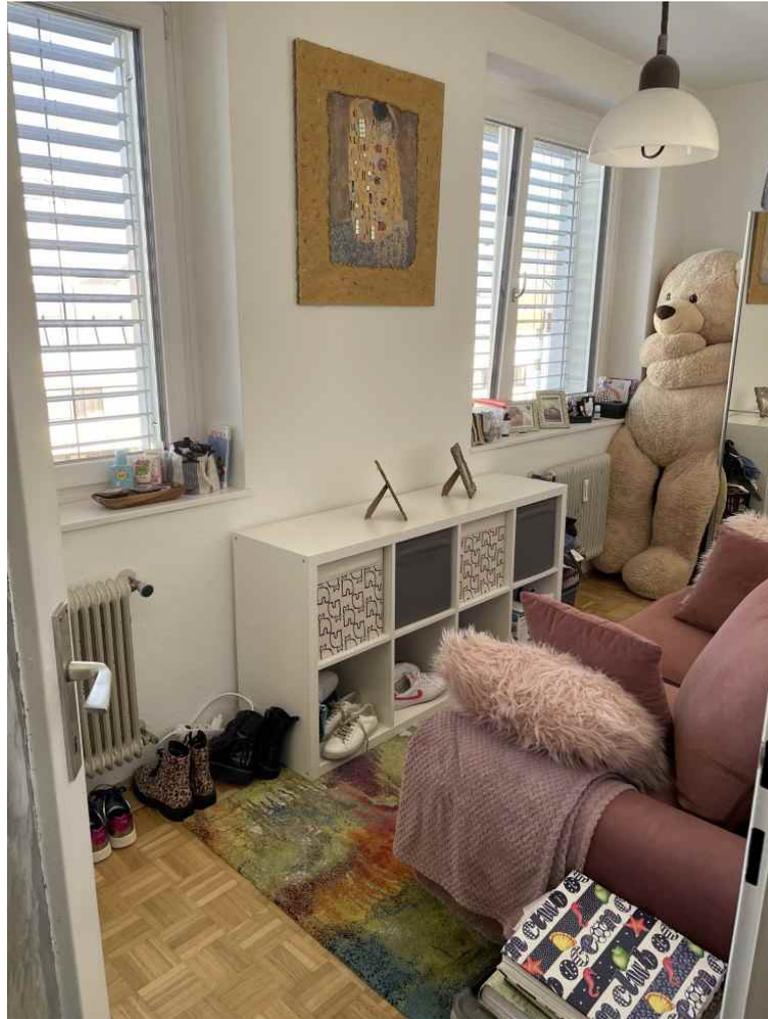
T +43 463 50 20 72 337

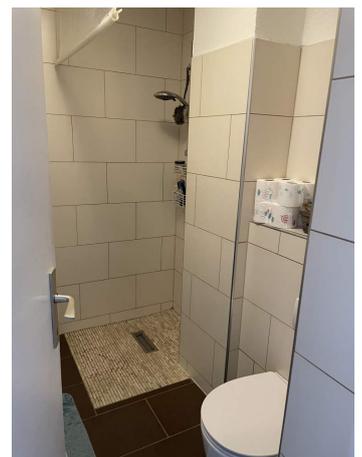
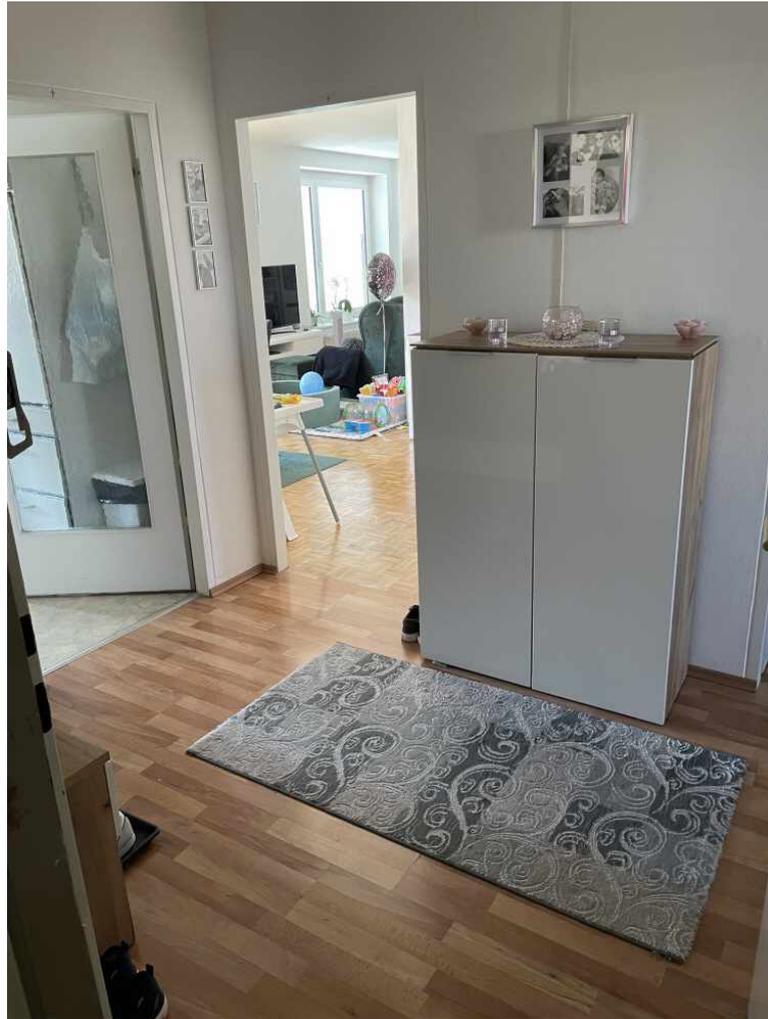
H +43 676 834 34 337

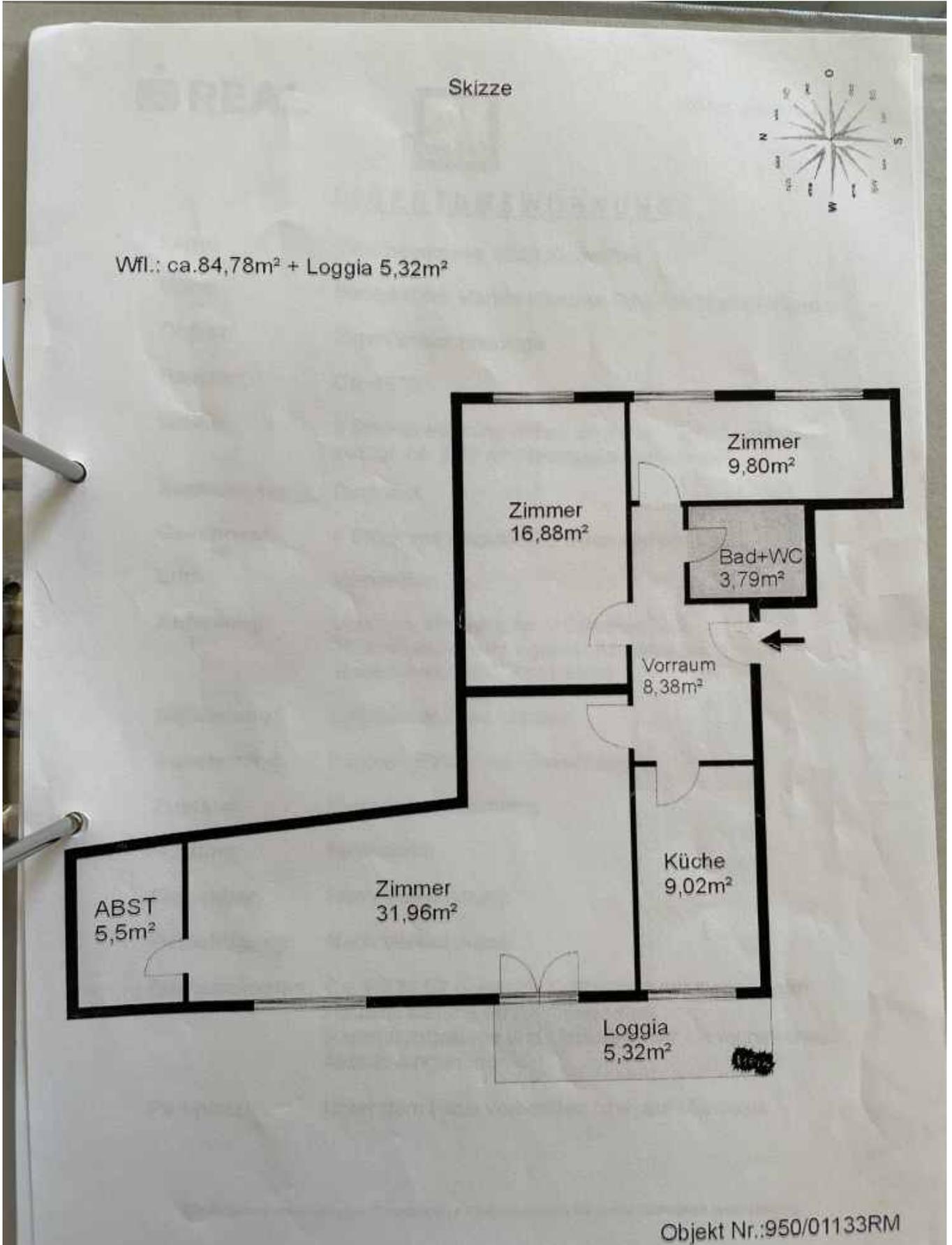
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Diese charmante 84m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich in bester Lage in der Klagenfurter Innenstadt und bietet ein komfortables und modernes Wohnerlebnis. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 renoviert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails. Sie besticht durch ihre westliche Ausrichtung, was für helle und sonnige Räume sorgt.

**Wohnzimmer:** Ein geräumiges Wohnzimmer mit Parkettboden und großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Die perfekte Umgebung für gemütliche Abende und Entspannung.

**Küche:** Eine moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten und ausreichend Stauraum. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten.

**Schlafzimmer:** Zwei Schlafzimmer bieten genug Platz für die ganze Familie oder können als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

**Flur:** Ein geräumiger Flur mit Einbauschränken sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

**Abstellraum:** Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Ihre Haushaltsutensilien.  
Besondere Merkmale:

**2019 renoviert:** Die Wohnung wurde 2019 umfassend renoviert, was bedeutet, dass Sie in ein modernes und einwandfreies Zuhause einziehen können.

**Parkettboden:** Die Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der nicht nur schön aussieht, sondern auch leicht zu pflegen ist.

**Westausrichtung:** Die Westausrichtung sorgt dafür, dass Sie die Nachmittags- und Abendsonne auf Ihrer Loggia genießen können.

**Aufzug:** Ein Aufzug im Gebäude macht das Wohnen besonders bequem, insbesondere wenn Sie schwere Einkäufe oder Gepäck transportieren.

**Keller:** Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

**Fernwärmeheizung:** Die Wohnung wird umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt, was effizient und kostensparend ist.

**Lage:**

Die Wohnung liegt in der begehrten Klagenfurter Innenstadt, nur wenige Gehminuten von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht es Ihnen, alle Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Zeit zu erreichen.

**Fazit:**

Diese renovierte 84m<sup>2</sup> Wohnung in der Klagenfurter Innenstadt bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Modernität und erstklassiger Lage. Mit ihren 3 Zimmern, der Loggia und dem Aufzug ist sie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Machen Sie diese

Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens in Klagenfurt.

\_Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)\_





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.