

**\*NEUER PREIS\* Moderne zentrumsnahe TOP-Wohnung  
mit 3 Zimmern und Balkon im Herzen von Klagenfurt  
Klagenfurt**



Eigentumswohnung Klagenfurt - Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 7939/2100157882**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	106,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	106,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	332.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	353,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

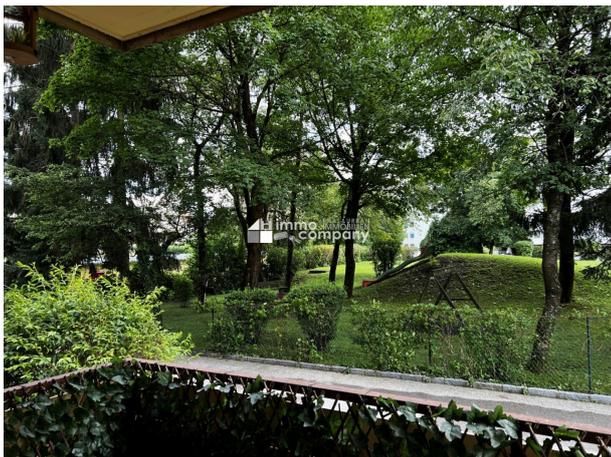


**Mag. Christian Gallobitsch**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH









Mag. Christian Gallobitsch  
0699 / 184 100 58  
christian.gallobitsch@immo-company.at

 **HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN**  
**company**  
www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN**  
**company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Klagenfurt am Wörthersee, einer der schönsten Städte Kärntens! Diese einzigartige Erdgeschosswohnung ist die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, perfekter Lage und einem unschlagbaren Preis. Mit einem Kaufpreis von nur 332.000,- € und einer Fläche von 106m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die sich perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar eignen. Egal ob als gemütliches Zuhause oder als Investitionsmöglichkeit, diese Wohnung bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Sie ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet, um Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnen zu ermöglichen.

Das Innere der Wohnung besticht durch eine moderne und geschmackvolle Ausstattung. Die meisten Räume weisen auch eine moderne indirekte Deckenbeleuchtung auf. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen alle notwendigen Geräte für eine komfortable und praktische Küchennutzung.

Im Eingangsbereich befindet sich eine vom Tischler gefertigte Garderobe mit deckenhohen Verbau, der genügend Stauraum bietet. Vom Eingangsbereich führt ein Gang zum Wohn- und Esszimmer. An der linken Seite befinden sich ein Schrankraum, das WC sowie ein Badezimmer mit begehbare Dusche. An der rechten Seite liegen die zwei Schlafzimmer, welche nach Westen ausgerichtet sind. Am Ende des Ganges betritt man links die Küche, welche teilweise zum großzügigen Wohn-Essbereich geöffnet ist. Dieser sowie der Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Zur Wohnung gehören auch ein PKW-Abstellplatz sowie ein Kellerabteil. Es können auch mehrere Gemeinschaftsräume für Wäsche oder das Abstellen von Fahrrädern genutzt werden.

Das besondere Plus an dieser Wohnung ist die perfekte Lage. Sie ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, so dass Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Klagenfurt gelangen. Der nächste Bus und der Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. In wenigen Gehminuten erreicht man den Lendkanal und das Stadtzentrum von Klagenfurt.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Kliniken, Supermärkte und Bäckereien, so dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem zu Fuß erreichen können. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da sie sich in unmittelbarer Nähe von Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen befindet. Trotz der zentralen Lage mitten in Klagenfurt, ist es relativ ruhig, da das Gebäude abseits stark befahrener Straßen liegt. Die Wohnanlage weist üppige Grünflächen und einen Kinderspielplatz auf.

Nehmen Sie die Gelegenheit wahr und werden Sie Eigentümer dieser traumhaften Wohnung in Klagenfurt am Wörthersee! Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m  
Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap