PENTHAUS-FLAIR - Ihr neues Zuhause über den Dächern Klagenfurts!



Objektnummer: 867

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Baujahr: 1970

Zustand: Modernisiert **Nutzfläche:** 98,00 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Heizwärmebedarf: C 74,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D 1,96Gesamtmiete1.403,14 ∈Kaltmiete (netto)1.300,00 ∈Kaltmiete1.300,00 ∈Heizkosten:85,95 ∈USt.:17,19 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH. Hauptstraße 160 9210 Pörtschach am Wörthersee







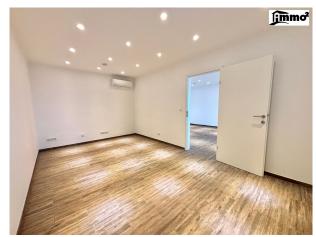








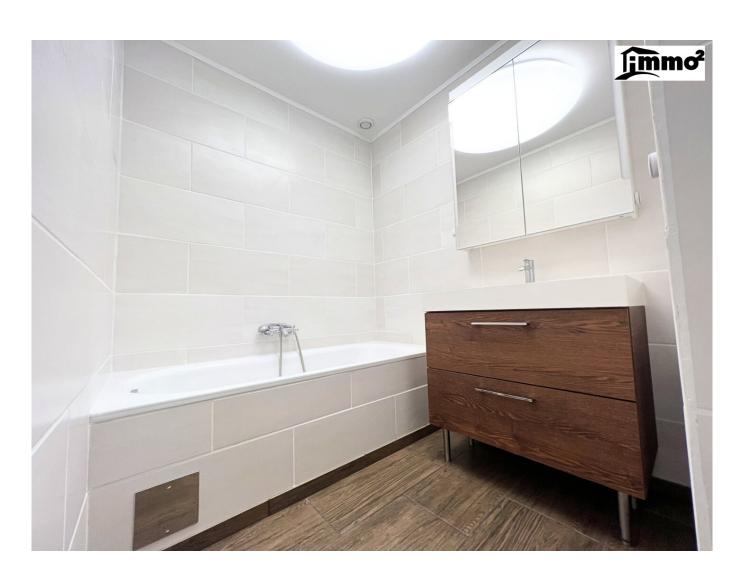




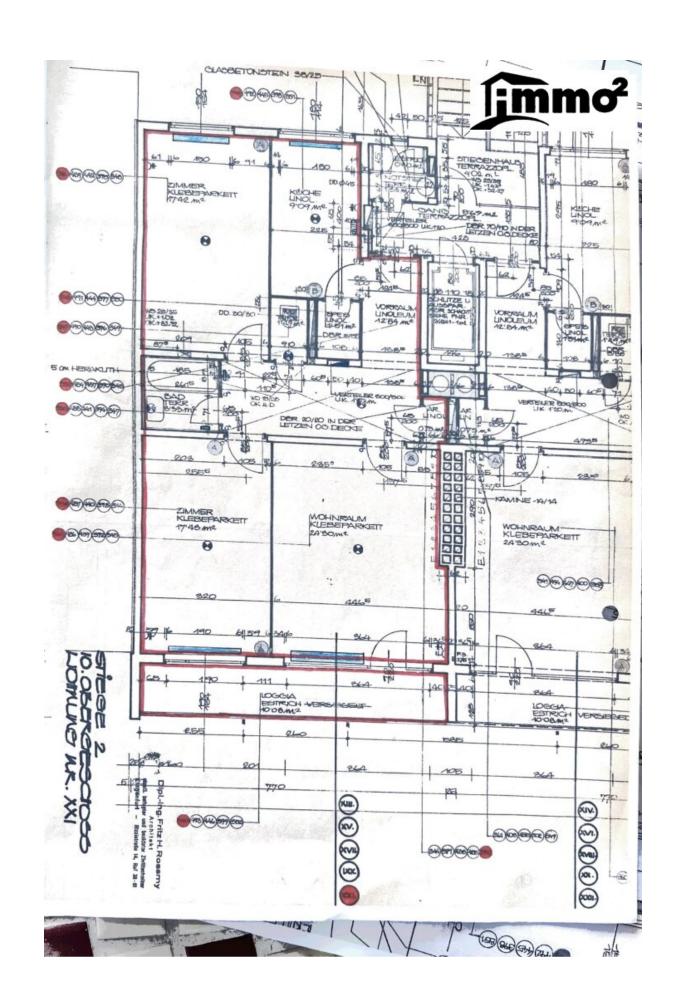












Objektbeschreibung

Ihre neue Aussichtsoase in Waidmannsdorf

3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia & Stadtblick

Diese charmante, modernisierte Wohnung in Klagenfurt-Waidmannsdorf verbindet stilvolles Wohnen mit einem **unvergleichlichen Ausblick** über die Stadt. In bester Lage, im 10. und obersten Stockwerk gelegen, erwartet Sie ein Wohntraum für alle, die das Besondere suchen. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert und bietet auf rund 80 m² durchdachten Wohnkomfort – perfekt für Paare oder Familien.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

• Adresse: Waidmannsdorf, 9020 Klagenfurt

• Lage: Beliebte Wohngegend nahe Universität & Wörthersee

• Stockwerk: 10. OG (mit Lift)

• **Zimmer:** 3 (inkl. zwei Schlafzimmer)

• **Bezug:** ab 01. August 2025

• Kaution: 3 Monatsmieten

• Haustiere: erlaubt

• Parken: Freiplätze im Hof, Tiefgaragenplätze anmietbar (nach Verfügbarkeit)

• Ein aufrechtes Arbeitsverhältnis wird vorausgesetzt

• Das Haushalts-Netto-Einkommen muss mind. 3.500€/Monat netto entsprechen (40%)

Komfort trifft Weitblick

Ein großzügiger Vorraum führt Sie in die helle Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung:

- Der offene Wohn-Essbereich mit Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia lädt zum Verweilen ein – mit fantastischem Stadtblick.
- Die **neuwertige Küche** ist voll ausgestattet, inklusive **Side-by-Side-Kühlschrank** mit Eiswürfelfunktion.
- **Zwei Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten aktuell ist eines offen mit dem Wohnzimmer verbunden, kann aber einfach wieder abgetrennt werden.
- Das Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.
- Ein Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Zusätzlich sorgt eine moderne **Klimaanlage** nicht nur für angenehme Temperaturen im Sommer, sondern kann auch zum Heizen genutzt werden. Beheizt wird die Wohnung effizient über **Fernwärme**.

Investiert in Qualität

Die Wohnung und das Gebäude wurden in den letzten Jahren umfassend saniert:

- 2023/2024: Neue Fenster auf der Ostseite, neues Dach, neue Raffstores & neue Balkondecke
- 2022: Komplette Sanierung der Loggia

Beste Infrastruktur - alles in Reichweite

- Öffentliche Parkplätze: Direkt vor dem Haus
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & öffentliche Verkehrsmittel: fußläufig erreichbar
- Universität Klagenfurt und der Wörthersee: in unmittelbarer Nähe

Zusammenfassung

Diese top ausgestattete Penthouse-Wohnung überzeugt mit durchdachtem Wohnkonzept, modernem Komfort und **einzigartiger Aussicht** über Klagenfurt. Dank energieeffizienter Sanierung, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage ist sie ein wahres Schmuckstück – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Weitblick genießen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <1.000m Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <500m Flughafen <5.000m Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap