

**K3 - WUNDERSCHÖNE TOP SANIERTE  
EIGENTUMSWOHNUNG, Bestlage Spitalberg, neuwertig,  
Südbalkon mit wunderbarem Ausblick auf Klagenfurt und  
die Karawanken.**



**Objektnummer: 1256643**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 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>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,37 €
<b>Heizkosten:</b>	35,91 €
<b>USt.:</b>	27,82 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Ozegovic**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 13 115 60  
H +43 664 13 115 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verf









# Objektbeschreibung

## WOHNEN ODER VERMIETEN

Am Spitalberg, in bester Wohnlage von Klagenfurt kommt eine sehr schöne top sanierte Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden.

Die Wohnung wurde 2021 komplett saniert und modernisiert. Unter anderem wurden die Elektroinstallationen erneuert, eine zusätzliche Schallisolation an Wänden und Böden angebracht, WC und Bad erneuert und getrennt.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss einer Wohnanlage, sie ist daher sehr hell und freundlich. Von einem Südbalkon aus hat man einen traumhaften Ausblick auf Klagenfurt und auf die Karawanken.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG einer Wohnanlage, die selbst vor ein paar Jahren komplett saniert worden ist.

Ein Lift ist in diesem Haus nicht vorhanden.

Die Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup> teilt sich auf 3 zentral begehbare Zimmer auf:

1 Wohnzimmer

1 Küche mit neuwertiger und wenig benutzter Einbauküche

Flur

2 Schlafzimmer

Bad

WC

Betriebskosten inklusive Heizung und Rücklage: 367 € im Monat

Verfügbarkeit: ab sofort

Die Wohnung würde sich auch wegen ihrer Nähe zum Landeskrankenhaus auch sehr gut für eine Vermietung eignen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap