

Wohntraum für Familien: 4-5 Wohnung mit großer Loggia in Waidmannsdorf



Objektnummer: 927

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	123,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Betriebskosten:	251,10 €
Heizkosten:	163,94 €
USt.:	56,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523





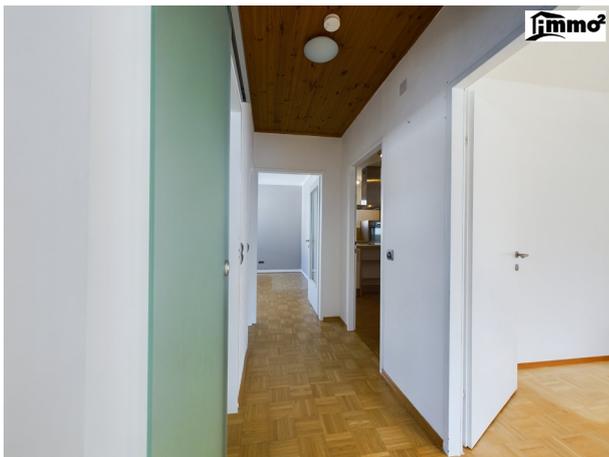
immoo



immoo



immoo









IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klagenfurt/Waidmannsdorf

Hier erwartet Sie eine großzügige 4-5 Zimmer-Wohnung in toller Lage der 2. Etage - Hochparterre (**ohne Lift**) eines charmanten Wohnhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. von 123.4m² bietet diese Wohnung alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen.

Eckdaten:

- **Immobilientyp:** Großzügige Eigentumswohnung in beliebter Lage in Waidmannsdorf
- **Wohnfläche:** ca.123,40 m² mit perfekter Aufteilung
- **Perfekte Aufteilung:** Vorraum, Abstellraum, Wohn-Küche mit Zugang zur verglasten Loggia, 3 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, Badezimmer und extra WC
- **Zimmer:** Es gibt die Möglichkeit 4 Schlafräume zu machen
- **Kellerabteil:** ist zur Nutzung vorhanden
- **Küche:** eine moderne vollausgestattete Küche ist im Kaufpreis enthalten
- 2. Stock mit (Halbstock) ohne Lift - Gespräche mit der WEG über einen Lift werden bereits geführt - Rücklagen sind genug vorhanden
- **Dachterrasse:** wunderschöne gemütliche Dachterrasse
- **Parkplätze:** gibt es direkt vor dem Haus ausschließlich für die Eigentümer
- **Heizung:** Fernwärme nach Verbrauch gemessen

- **Hohe Rücklagen** mit über 400.000€
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Perfekte Infrastruktur:** vieles fußläufig erreichbar, Interspar, Hofer, Pädak ect.
- Das Strandbad Klagenfurt am Wörthersee ist 15 Fahrradminuten entfernt.
- Die Wohnung (Schlafzimmer/Wohnzimmer) wurden zur besseren Vorstellung visuell neu eingerichtet

Geräumiges Wohnen mit Potenzial

Die ca. 124 m² große Wohnung befindet sich im 2. Stock (Hochparterre ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet eine optimale Raumaufteilung. Der offene Wohn-Essbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt dank großer Fensterflächen für eine helle und einladende Atmosphäre. Die **südseitig ausgerichtete Loggia** ist ideal, um sonnige Stunden zu genießen und bietet viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Die **drei vorhandenen Schlafzimmer** bieten ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Sollten Sie mehr Platz benötigen, besteht die Möglichkeit, ein viertes Schlafzimmer zu schaffen. Das Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden von Klagenfurt. In Waidmannsdorf genießen Sie eine **perfekte Mischung aus Stadtleben und Naturnähe**. Einkaufsmöglichkeiten, (Hoch)Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der Wörthersee, einer der beliebtesten Seen Österreichs, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Klagenfurter Innenstadt liegt nur rund 8 Autominuten entfernt.

Zusammenfassung

Diese Eigentumswohnung in Waidmannsdorf bietet Ihnen:

- Eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur

- Großzügige Wohnfläche und flexible Raumgestaltung
- Hochwertige Ausstattung und eine sonnige Loggia
- Gemeinschaftliche Dachterrasse und ausreichend Stellplätze vor dem Haus

Nutzen Sie die Chance, sich dieses besondere Zuhause zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <1.500m
 Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
 Geldautomat <500m
 Post <1.500m
 Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
 Autobahnanschluss <3.500m
 Bahnhof <1.000m
 Straßenbahn <3.500m
 Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap