

## **Gut aufgeteilte möblierte Wohnung mit ruhigem, großem Balkon**



**Objektnummer: 1697/1512**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

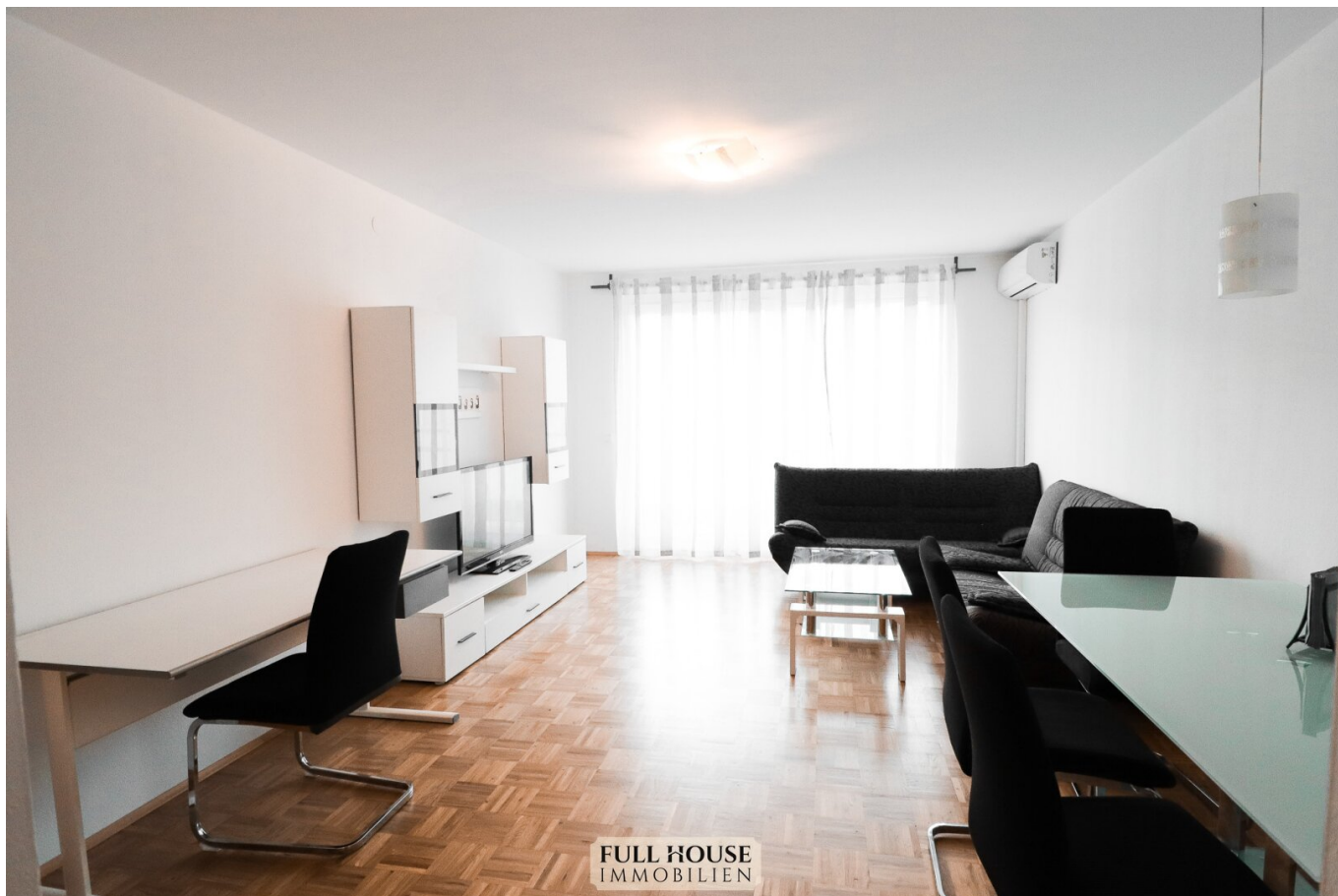
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Gesamtmiete</b>	929,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	845,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,00 €
<b>USt.:</b>	84,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Igor Kovinjalo**



**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
 Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

+43 676 4217090



**FULL HOUSE  
 IMMOBILIEN**







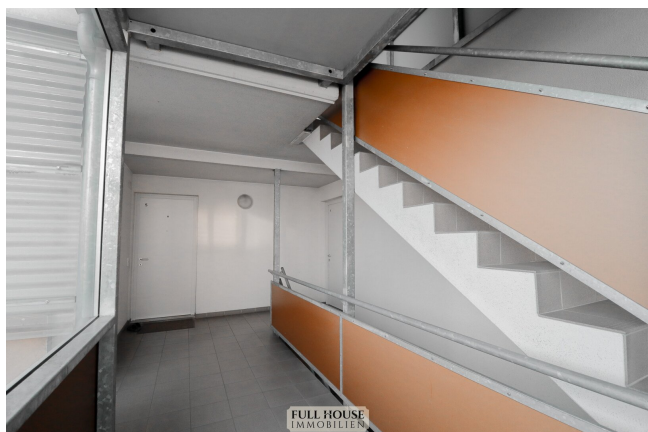












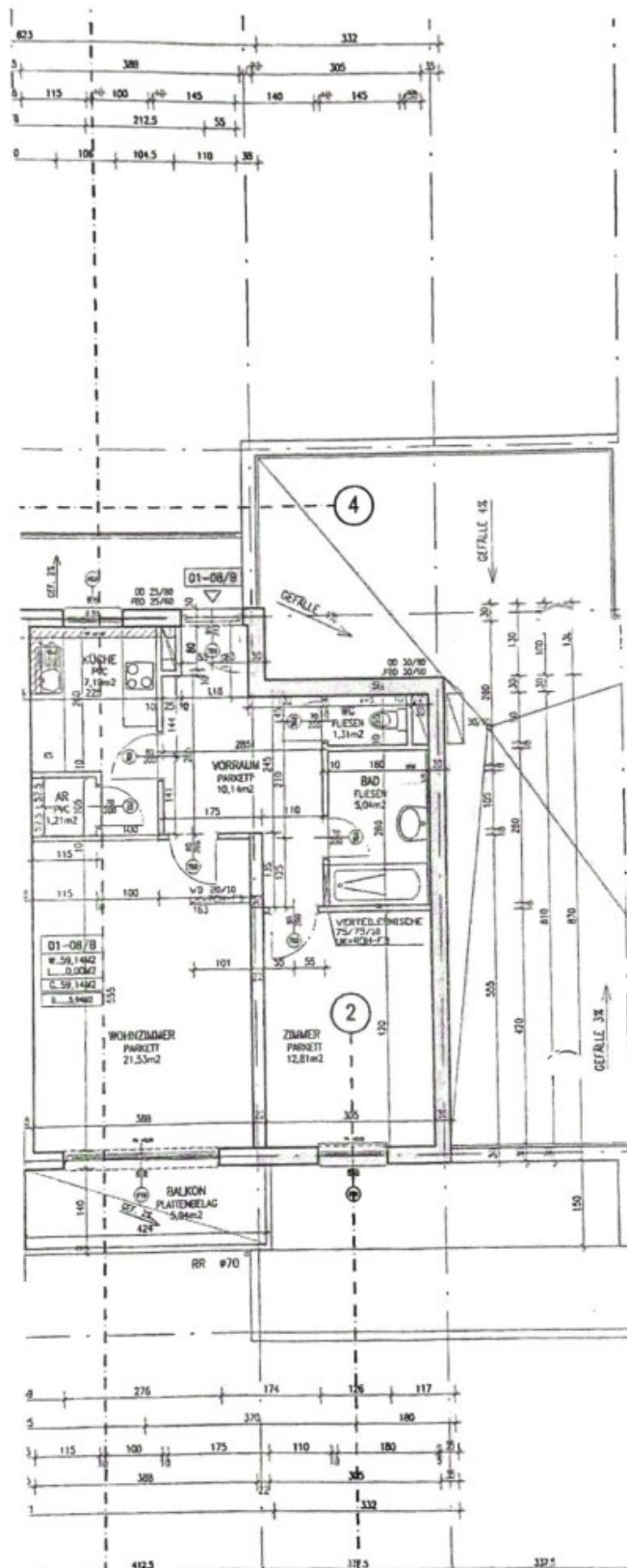






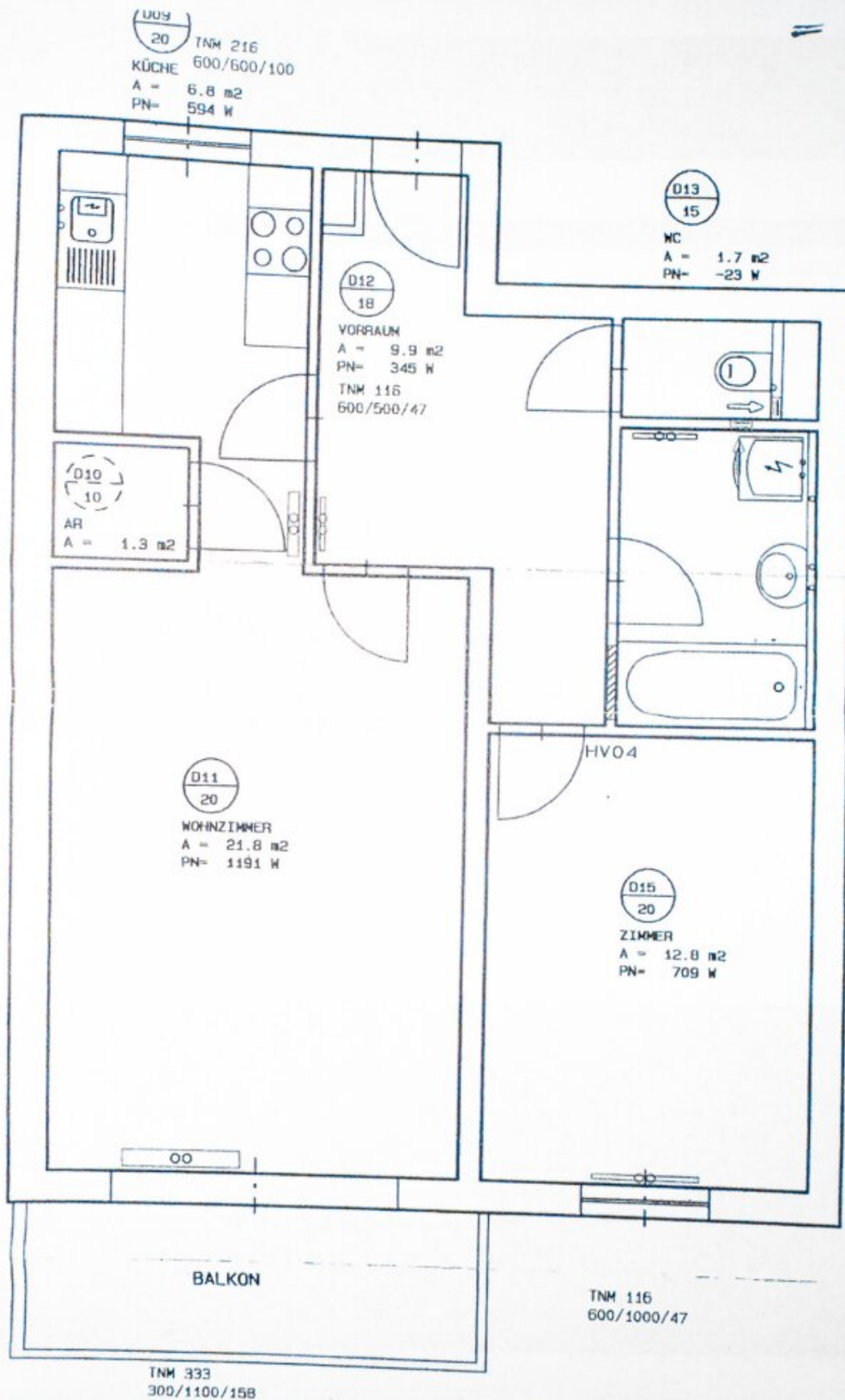






Küche	7,10m²
Abstellr.	1,21m²
Wohnz.	21,53m²
Zimmer	12,81m²
Vorraum	10,14m²
Bad	5,04m²
WC	1,31m²
Balkon	5,94m²
<b>Total</b>	<b>65,08m²</b>





**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Wohnen in angenehmer Ruhelage mit Wohlfühlfaktor

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 59 m<sup>2</sup>** Wohnfläche befindet sich im **2. Obergeschoss eines modernen Neubauhauses** in ruhiger und dennoch zentraler Lage von **Klagenfurt am Wörthersee**. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein großzügiger **Balkon mit rund 6 m<sup>2</sup>** machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Singles oder Paare.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum** mit **ca. 10 m<sup>2</sup>**, der nicht nur Platz für eine Garderobe, sondern auch für mehrere Schränke bietet. Von hier aus sind **alle Räume zentral begehbar**, was für ein angenehmes Wohngefühl und eine optimale Nutzung des Grundrisses sorgt.

## Durchdachte Raumaufteilung & helle Wohnatmosphäre

Auf der **rechten Seite** befindet sich die **moderne Küche (ca. 7 m<sup>2</sup>)**, die mit einem **Geschirrspüler** ausgestattet ist und ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung bietet. Direkt angrenzend befindet sich das **ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**, das nicht nur durch seine **hellen Fensterflächen**, sondern auch durch die bereits vorhandene **Möblierung und eine Klimaanlage** überzeugt.

Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum **ruhigen Balkon**, der mit **ca. 6 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für entspannte Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder gemütliche Abende bietet.

Zwischen der Küche und dem Wohnzimmer wurde zudem ein praktischer **Abstellraum (ca. 1,21 m<sup>2</sup>)** integriert – ideal für Haushaltsgeräte oder zusätzlichen Stauraum.

Auf der **linken Seite des Vorraums** befinden sich die **Sanitärräume**, bestehend aus einem **separaten WC (ca. 1,31 m<sup>2</sup>)** sowie einem **ca. 5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer**, das mit einer **Badewanne, einem Waschbecken und einer Waschmaschine** ausgestattet ist.

Geradeaus vom Vorraum erreichen Sie das **helle und geräumige Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>)**, das durch seine vorteilhafte Größe eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

## **Modernes Wohnhaus mit zusätzlichem Komfort**

Das im **Jahr 1999 erbaute Neubauhaus** besticht durch seine **großen Fensterflächen**, die für ein angenehmes Tageslicht sorgen und eine **freundliche Wohnatmosphäre** schaffen.

Obwohl kein Aufzug vorhanden ist, punktet die Wohnanlage mit **praktischen Gemeinschaftseinrichtungen** wie:

- **Einem Kinderspielplatz**, der sich ideal für Familien eignet.
- **Einem Fahrradabstellraum** für sicheres und bequemes Abstellen Ihres Fahrrads.
- **Einem Trockenraum für Wäsche**, um Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag zu bieten.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein **geräumiges Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>)**, das für noch mehr Stauraum sorgt. Ein weiteres Highlight ist der **eigene Stellplatz direkt vor dem Haus**, der bequemes Parken garantiert.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.service.immo/registrieren/de>

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

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



Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

***?Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?***

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**

*"Gemeinsam den Weg auf den Immobilienmarkt gehen"*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap