

Ihre Traumwohnung mit großer LOGGIA



Objektnummer: 942

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dessauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	232,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cristina Popescu

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee



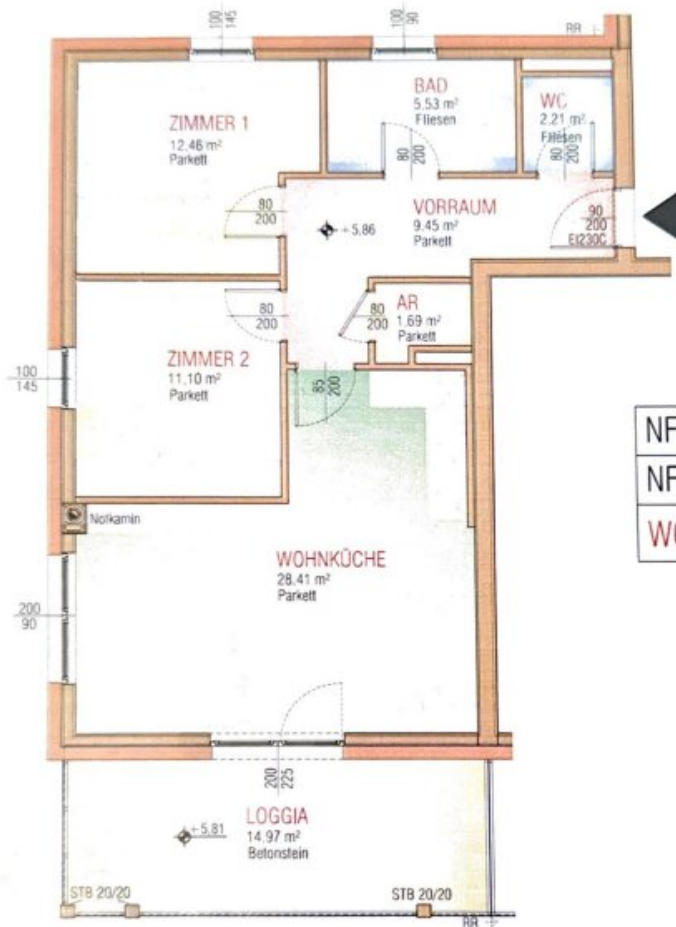






STANDARDGRUNDRISS HAUS A / TOP 2-1

Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
12.05.2013



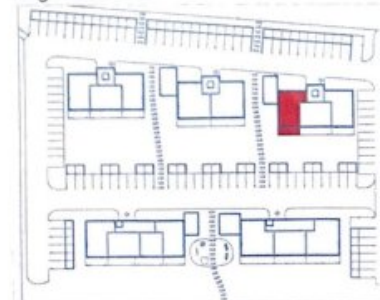
NFL Wohnung:	70,85 m ²
NFL Loggia:	14,97 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE:	85,82 m²

Planung:

markowitz & partner
baumeister & diplomingenieur

bmst. ing. markowitz & partner kg
thomas morgenstern platz 1, 9871 seeboden
e-mail: office@markowitz-partner.at

Lageübersicht:



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAU-MÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE M2- ANGABEN ENTSPRECHEN DEN ROHBAUMABEN.
VORBEHALTLICH DIVERSE PLANÄNDERUNGEN AUFGRUND ERFORDERLICHER INSTALLATIONSSCHÄCHTE SOWIE
STATISCHER UND BAULICHER ANFORDERUNGEN. MASS- UND FLÄCHENTOLERANZEN + 3%.

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Herz und Komfort – Wohnen in toller Lage von Klagenfurt

Willkommen in Welzenegg! Diese moderne Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit perfekter Infrastruktur – ideal für Paare, Familien oder clevere Anleger. Genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau in einem jungen Stadtteil mit viel Entwicklungspotenzial und ausgezeichneter Anbindung!

? Immo-Hoch² Highlights auf einen Blick:

- **Top-Lage:** Zentral im aufstrebenden Stadtteil Welzenegg – ruhig und dennoch mitten in Klagenfurt
- **Großzügige Fläche:** Ca. **85,82 m² Gesamtnutzfläche** inklusive einer ca. **14,97 m² großen Loggia**
- **Optimaler Grundriss:**
 - Geräumiger **Vorraum**
 - **Abstellraum** für mehr Ordnung
 - Modernes **Badezimmer** mit **Badewanne & Dusche**
 - **Separates WC**
 - Lichtdurchfluteter **Wohn-/Essbereich** mit Dan Küche und mit direktem Zugang zur Loggia
 - **Schlafzimmer & Kinderzimmer** – flexibel nutzbar
 - Rollläden und Fliegengitter sind vorhanden
- **2. Stock mit Lift** – bequem erreichbar
- **Baujahr 2015** – neuwertiger Zustand
- **Bezug:** Nach Vereinbarung

? Komfort inklusive:

- **Eigener Parkplatz mit Carport**
- **Großzügiger Abstellraum (statt Kellerabteil)**
- Kaufpreis: zzgl. **€ 15.000** Carport + Abstellraum (Betriebskosten Parkplatz: nur € 19,25 monatlich)

? Technik & Energie:

- **Fernwärmeheizung** – modern und effizient (Abrechnung direkt mit dem Anbieter, je nach Verbrauch ca 66€)

? Fazit:

Ob als liebevolles Zuhause für Ihre Familie, als Rückzugsort für Zwei oder als durchdachte Investition – diese Wohnung bietet **Raum zum Leben, Komfort zum Wohlfühlen** und **eine Lage mit Zukunft**.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigung unter:

0660 / 2800 129

Nutzen Sie die Gelegenheit – Ihr neues Zuhause wartet schon!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.750m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <1.500m

Post <250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.000m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap