

**Kompakt. Ruhig. Zentral. 1-Zimmer-Wohnung am  
Kreuzbergl**



**Objektnummer: 5940/1000000**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,40 €
<b>Heizkosten:</b>	46,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Würcher**

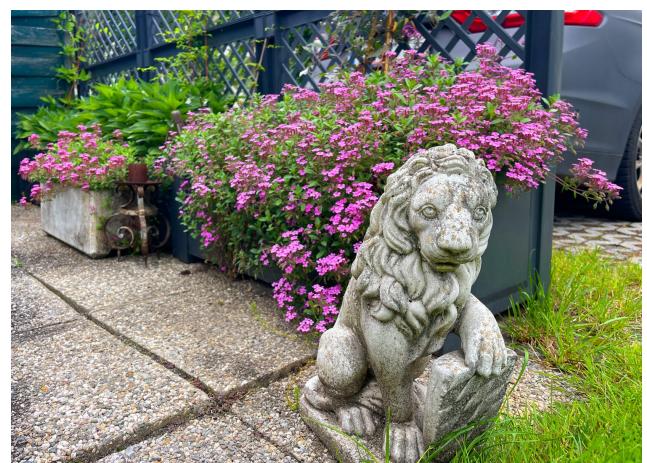
PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

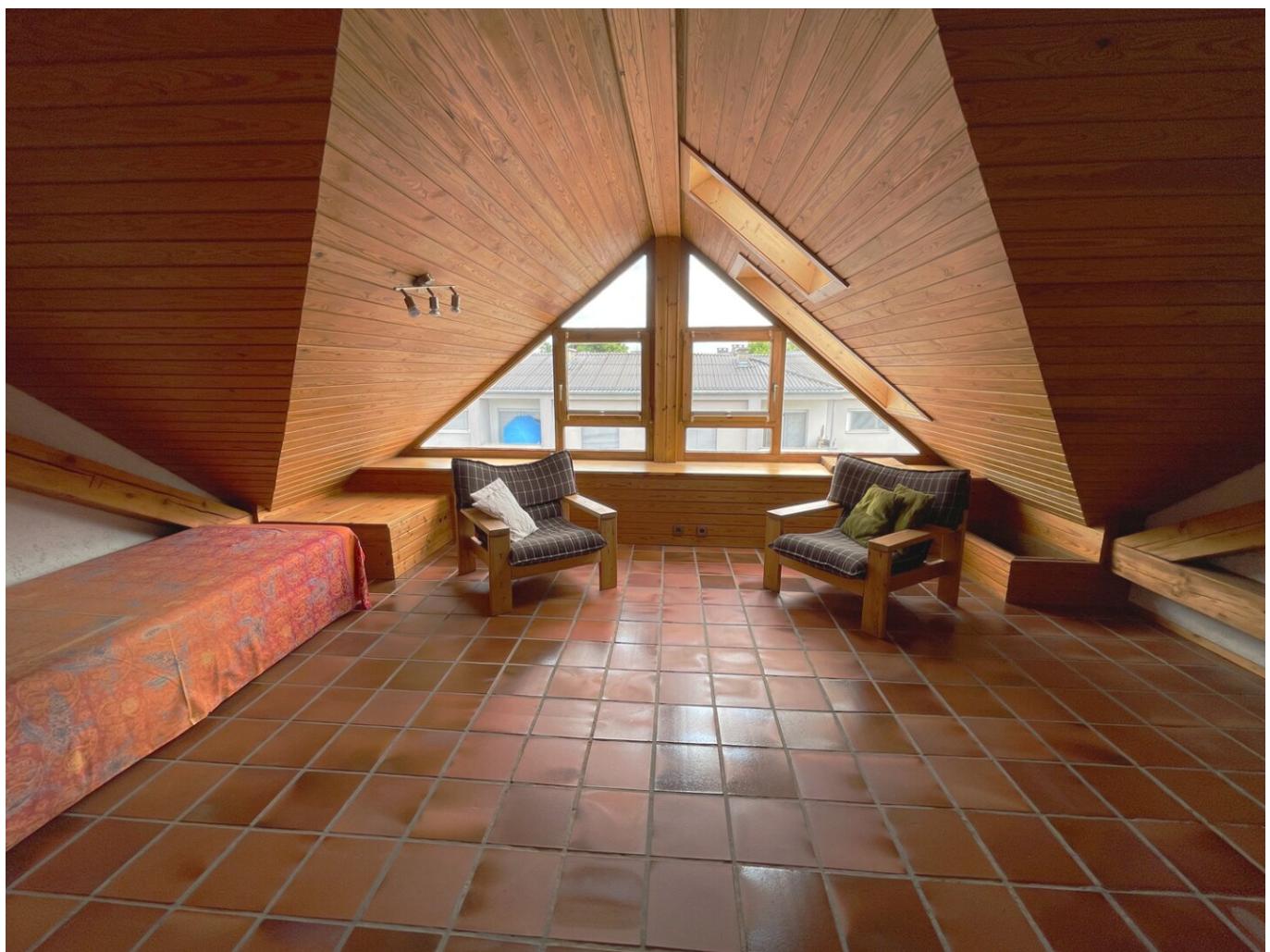
T +43664 5476300  
H +43664 5476300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Lagebeschreibung

**Kreuzbergl** zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts. Geprägt von viel Natur, stilvollen Häusern und gepflegtem Wohnumfeld, liegt die Wohnung in einer **ruhigen Seitenstraße**, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die nahegelegenen **Wälder und Spazierwege** am Kreuzbergl bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind **Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Schulen** schnell erreichbar – eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

## Objektbeschreibung

Diese charmante **1-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** im 3. Stock mit ca. 31 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts – dem Kreuzbergl.

Mit einer gut geschnittenen Wohnfläche bietet sie ein **helles Wohn-/Schlafzimmer**, eine **praktische Teeküche**, sowie ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Besonders hervorzuheben sind der **PKW-Abstellplatz** und der **kleine Garten zur Mitbenutzung** – ein seltenes Plus in dieser Lage.

**Zusätzlich wurde bereits eine Verrohrung vorbereitet**, um bei Bedarf eine **E-Ladestation** für Elektrofahrzeuge installieren zu können – ein zukunftssicherer Vorteil für moderne Mobilitätsansprüche. Die Wohnung eignet sich ideal als **Singlewohnung, Studentenwohnung oder als Anlageobjekt**.

Auch für **Berufspendler oder Personen, die vorübergehend beruflich in Klagenfurt tätig sind**, bietet sie eine kompakte und gepflegte Wohnlösung in bester Lage – ruhig, zentral und gut angebunden.

## Ausstattung im Überblick:

- Heller Wohn-/Schlafraum
- Praktische Teeküche
- Badezimmer mit Dusche & WC
- PKW-Abstellplatz
- Gartenmitbenutzung
- Dachgeschosslage

## **Kosten:**

- Betriebskosten: ca. 71,40 €
- Strom inkl. Heizkosten: derzeit ca. 46,00 €

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 <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap