

## **Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 8521/108**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tessendorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1999
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	48,00 m <sup>2</sup>
Keller:	14,54 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	153,45 €
Heizkosten:	96,56 €
Sonstige Kosten:	62,55 €
Infos zu Preis:	

\*monatliche Kosten beziehen sich auf das Jahr 2024 Die aktuelle Höhe wird in Kürze nachgereicht.

### Provisionsangabe:

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## ***Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Charmante Gartenwohnung in ruhiger Lage***

Diese gemütliche Gartenwohnung ist perfekt für alle, die ein entspanntes Zuhause mit eigenem kleinen grünen Rückzugsort suchen. Sie liegt in einer kleinen Wohnanlage mit nur sechs Einheiten und sorgt aufgrund der idealen Westausrichtung für sonnige Nachmittage auf der Terrasse und im Garten – ob mit einem Buch, einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein.

### **Raumaufteilung:**

- großer Wohn-/Essbereich mit separatem Küchenbereich
- über das Wohnzimmer gelangt man auf die überdachte Terrasse und den eigenen Garten, umgeben von hohen Hecken und einem niedrigen Zaun
- sonniges Schlafzimmer mit großer Fensterfläche
- praktischer, breiter Vorraum mit viel Platz für Jacken und Schuhe
- separates WC mit Waschbecken
- Badezimmer mit Badewanne

### **Zusätzlicher Komfort:**

- Rollläden an allen Fenstern – für erholsamen Schlaf und die nötige Privatsphäre.
- Ein großer Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss, perfekt für jedes Hobby, Stauraum oder ein kleines Heimprojekt.
- Carportstellplatz in einem abgesperrten Hof – Eiskratzen im Winter ADE !
- Ruhige Lage in einer kleinen Wohnanlage, wo man sich einfach direkt zuhause fühlt.

Das Badezimmer befindet sich aufgrund früherer Feuchtigkeitsspuren in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine fachliche Begutachtung inklusive realistischer

Kosteneinschätzung liegt bereits vor und wird bei Interesse gerne übermittelt. Die Sanierung kann bei Wunsch selbst organisiert oder – nach individueller Absprache – auch durch die Eigentümerseite übernommen werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder einen Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**, Katrin Lauritsch, LUMEN Immobilien.

**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://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m

Post <2.250m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <3.250m  
Straßenbahn <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap