

## **2 - Zimmerwohnung in zentraler Lage in Klagenfurt zu verkaufen!**



**Objektnummer: 976**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	48,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Anna- Katharina Kos**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

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

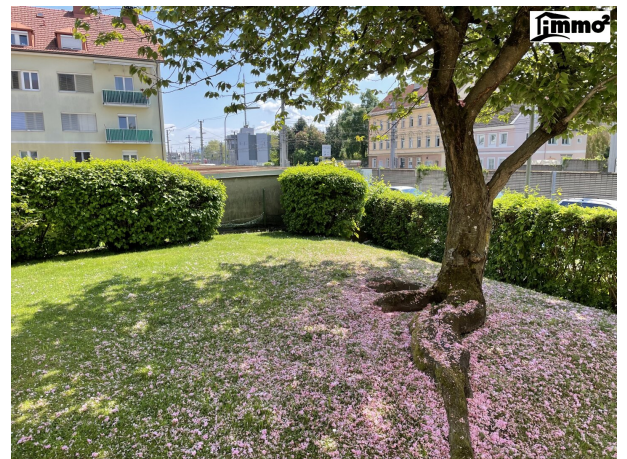








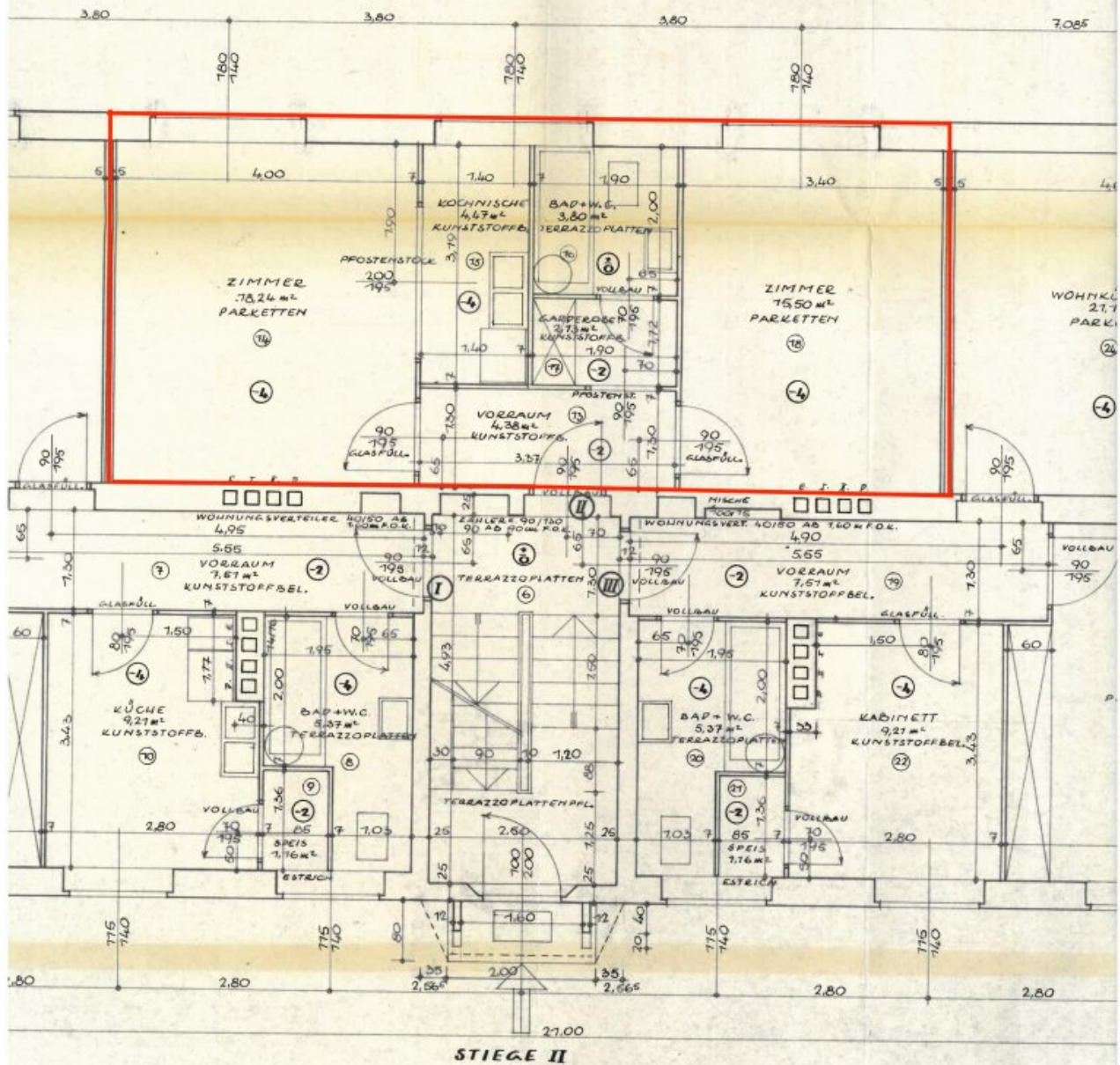












FENSTERMASSE SIND STOCKLICHTEN!

WOHNUNG NR. I = 62,74 m<sup>2</sup>  
 WOHNUNG NR. II = 45,62 m<sup>2</sup>  
 WOHNUNG NR. III = 62,74 m<sup>2</sup>



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

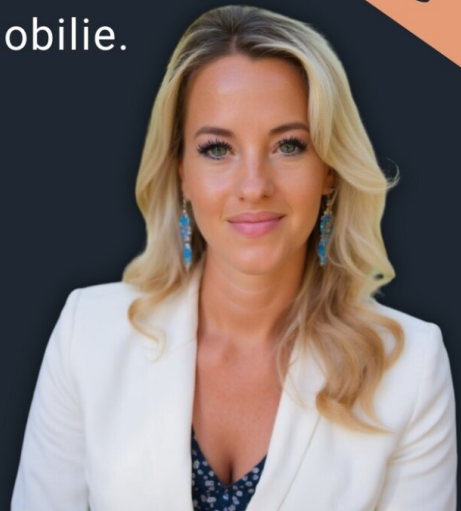
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine freundliche 2-Zimmerwohnung in Klagenfurt.

### Immo-Hoch2 Highlights:

- Die Wohnung liegt direkt im Herzen von Klagenfurt, an einem der zentralsten Plätze von Klagenfurts
- Aufteilung: Vorraum, Wohn / Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC
- Mit schöner Aussicht ins Grüne (Ostseitig)
- Heizung: Elektroheizung
- Erdgeschosswohnung (nicht barrierefrei)
- Diese Wohnung eignet sich somit bestens als Single oder Pärchenwohnung!

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap