

**DB IMMOBILIEN | Sanierungsbedürftige
4-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Terrasse und
traumhaften Ausblick! VIDEOBESICHTIGUNG möglich!**



Terrasse

Objektnummer: 456

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	17,64 m ²
Keller:	12,38 m ²
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	166,36 €

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







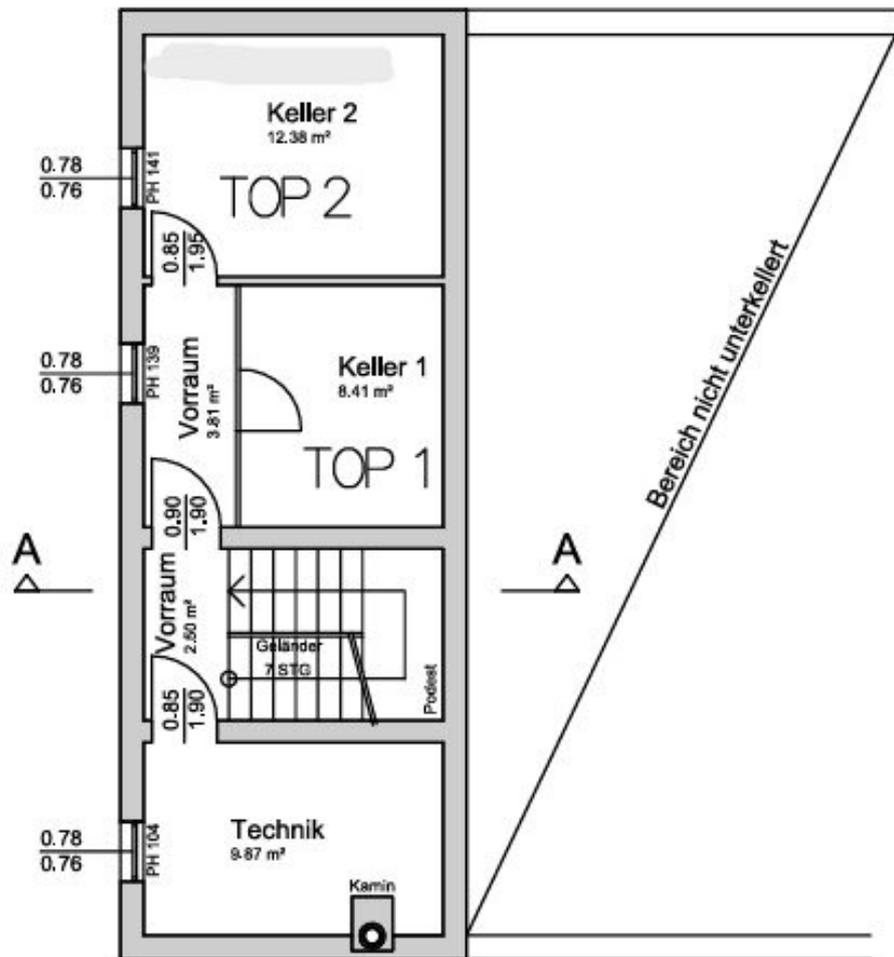












KELLERGESCHOSS
M.= 1/100

DB

Objektbeschreibung

*** Videobesichtigung verfügbar! ***

Diese großzügige Eigentumswohnung mit ca. **131 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. und zugleich letzten Stock** eines im Jahr 1973 erbauten Mehrparteienhauses mit lediglich 3 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre **eigenen Wohnideen und Vorstellungen zu verwirklichen**. Dank der **Raumhöhe von 2,66 m** sowie der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Familien oder als großzügiges Domizil für Paare. Weiters wäre es durchaus möglich die Immobilie in 2 eigenständige Wohneinheiten zu verwandeln.

Im neuen WEG Vertrag wurde festgehalten dass sich jede der 3 Parteien eine separate und Öl unabhängige Heizung einbauen darf.

Raumaufteilung:

- 4 separat begehbare Zimmer
- große, offene Wohnküche mit Speis
- Badezimmer mit Toilette
- 1 separate Toilette
- südseitige Terrasse mit **unverbaubarem Ausblick**

Zusätzlich zur Wohnung gehören ein **12,38m² großes Kellerabteil**, ein **Parkplatz** sowie ein **schmäler, ca 18m² großer Grünstreifen**. Das Flachdach des Hauses wurde vor rund 13 Jahren teilweise erneuert. Der untere Gebäudeteil ist bereits mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet und wurde umfassend saniert.

Lage:

Die Wohnung ist **verkehrstechnisch optimal angebunden**. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**.

- Autobahnauffahrt Klagenfurt Nord: ca. 5 Minuten
- Strandbad Klagenfurt: ca. 15 Minuten

Besonderheiten:

- kleine Hausgemeinschaft (nur 3 Parteien)
- sonnige Südterrasse mit Fernblick
- großzügige Raumaufteilung
- zentrale Lage

Fazit:

Eine Wohnung mit viel Potenzial, ideal für alle, die **Gestaltungsfreiraum** suchen und Wert auf eine gute Lage mit bester Infrastruktur legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

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

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap