

**Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung nahe dem
Wörthersee – ideal für Starter, Senioren oder Anleger!**



Objektnummer: 5387/7353

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,28 m ²
Nutzfläche:	61,40 m ²
Gesamtfläche:	61,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	113,51 €
Heizkosten:	61,96 €
USt.:	23,03 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

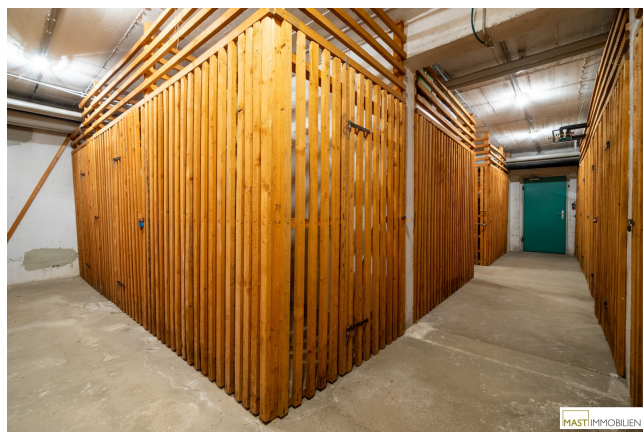
MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

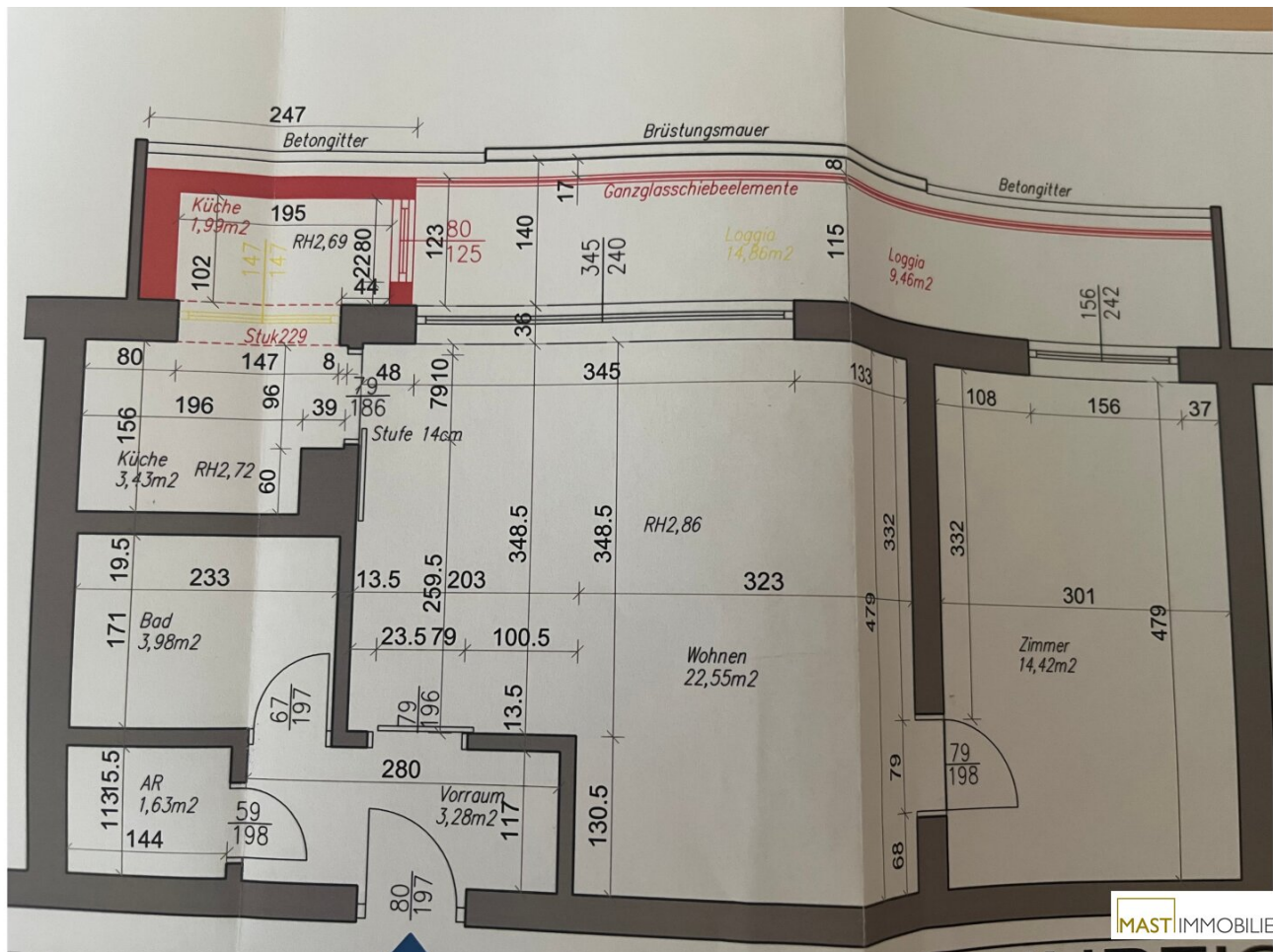












Objektbeschreibung

Am idyllischen **Johann-Ure-Weg**, nur wenige Minuten vom beliebten **Wörthersee** entfernt, befindet sich diese gepflegte **2-Zimmer-Erdgeschosswohnung** mit einer Wohnfläche von rund **50 m²** – ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als renditestarke Anlage.

Die Wohnung überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung** mit einem hellen Wohn-/Essbereich, einem ruhigen Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Dusche sowie einer separaten Küche. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse bzw. zum Außenbereich, der zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die Lage punktet durch **Ruhe und dennoch zentrale Erreichbarkeit**: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote rund um den Wörthersee sind in unmittelbarer Nähe.

Ob als **Starterwohnung, altersgerechtes Zuhause im Erdgeschoss** oder **Investitionsobjekt mit Wertsteigerungspotenzial** – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. **50 m² Wohnfläche**
- **Erdgeschosswohnung** mit Loggia
- **2 gut geschnittene Zimmer**
- **Ruhige Lage** nahe dem Wörthersee
- Ideal als **Erstwohnung, Alterswohnsitz oder Anlegerobjekt**
- Gute Infrastruktur & hohe Lebensqualität
- **Wertsteigerungspotenzial** durch beliebte Wohnlage

Jetzt besichtigen und überzeugen lassen!

Diese Wohnung bietet mehr als nur vier Wände – sie bietet Lebensqualität.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

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 <2.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap