

## **Einfamilienhaus in Klagenfurt: 154m<sup>2</sup> mit Garten und Balkon**



**Objektnummer: 54642**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3,00 €

## Ihr Ansprechpartner



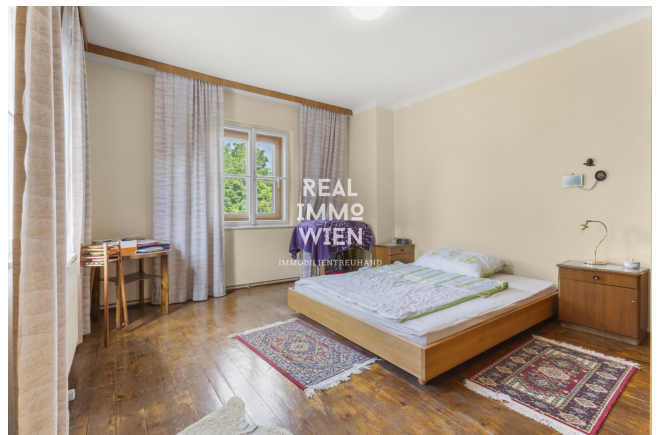
### Rudolf Lehner

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436643161313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





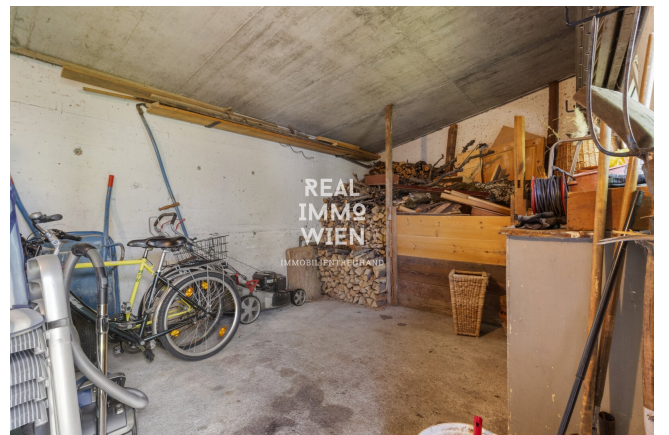












## Objektbeschreibung

Mit einer beeindruckenden Fläche von 154 m<sup>2</sup> bietet dieses renovierungsbedürftige Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die fünf lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie ein gemütliches Familienleben oder ein inspirierendes Home-Office planen, die Raumaufteilung lässt Ihnen die Freiheit, kreativ zu sein.

Der Garten ist ein wahres Juwel dieser Immobilie. Hier können Sie entspannen, spielen oder einfach die Sonne genießen. Der Westbalkon lädt nach einem langen Tag dazu ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das Haus ist mit einer klassischen Etagenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Massivbauweise garantiert Ihnen nicht nur eine hohe Stabilität, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem verfügen Sie über zwei Badezimmer und zwei WCs, was den Alltag angenehm erleichtert und genügend Platz für Ihre Familie bietet.

Das Haus befindet sich in der Nähe eines Bahngleises, bietet jedoch dank hochwertiger Schallschutzmaßnahmen ein ruhiges Wohnumfeld.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie bestens versorgt sind. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte und Bäckereien liegen in unmittelbarer Nähe und machen den täglichen Einkauf zum Kinderspiel.

Die gute Verkehrsanbindung mit einer Buslinie sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen oder die umliegenden Freizeitmöglichkeiten erkunden können. Klagenfurt am Wörthersee bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch zahlreiche Freizeitaktivitäten, von Wassersport bis hin zu Wanderungen in der Natur.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.000m  
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap