

## Moderne Altbauwohnung in der Innenstadt



**Objektnummer: 171/56**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

31.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hansjörg Lenz

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 84 70 58 200

H +43 676 847 058 200

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



























Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

## Objektbeschreibung

Zwischen **Burggasse** und **Alten Platz** liegt diese helle, generalsanierte Altbauwohnung in der **Renngasse** im 2. Stock. Der Lift hält im Halbstock. Diese lichtdurchflutete Wohnung wurde vor einigen Jahren durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen neu gestaltet. Sie bietet eine besonders gemütliche Altbauatmosphäre mit Charakter und einem großzügigen Raumangebot.

Nachdem Sie die Wohnungstür hinter sich gelassen haben, betreten Sie die **Garderobe**. Rechts davon befindet sich ein **Gäste-WC**. Weiter nördlich gelangen Sie ins **Schlafzimmer**, das mit wandhohen Einbauschränken ausgestattet ist, die mit viel Liebe zum Detail vom Tischler nach dem Umbau angefertigt wurden. Dieses ruhige Schlafzimmer liegt zum Innenhof und verfügt über ein schmales, hellblaues **Badezimmer mit Dusche** en Suite. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu einem kleinen, begrünten Innenhof mit Glaskuppel.

Von der Garderobe aus führt ein Weg nach Süden in das überaus große, helle und lichtdurchflutete **Wohn-Esszimmer**. Im Osten befindet sich die maßgefertigte **Küche**, die keine Wünsche offenlässt. Sie ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich wünschen kann. Eine geräumige **Speisekammer** ist der Küche angeschlossen.

Die Fenster des Wohnbereichs sind hoch und lassen viel Sonnenlicht herein, wodurch eine besonders gemütliche Atmosphäre in diesem großzügigen Raum entsteht. Alle im Raum befindlichen Möbel sind vom Tischler maßgefertigt und tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Ein Durchgang am Ende des großzügigen Wohn-Essbereichs führt in den zweiten Teil dieser ausgesprochen stilvollen Altbauwohnung.

Gleich anschließend finden Sie einen hellen, schmalen Raum, der als **Büro** genutzt wurde und durch Glaswände abgetrennt ist. Rechts gegenüber befindet sich am Ende eine **Sauna** mit vorheriger Dusche und Einbauschränken. Im hinteren, nördlichen Teil der Wohnung liegt das zweite **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Dahinter befindet sich das zweite Schlafzimmer, das ebenfalls zur Hofinnenseite zeigt. Hier sind Sie vom möglichen Lärm oder Trubel der Innenstadt vollständig abgeschirmt.

In derselben Richtung hat die Wohnung einen kleinen, feinen **überdachten Balkon** mit ca. **3 m<sup>2</sup>**.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.