

Wohnen in Toplage von Klagenfurt / Waidmannsdorf



Objektnummer: 1006

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	155,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

zuzüglich 20.000€ für die Parkplätze

Provisionsangabe:

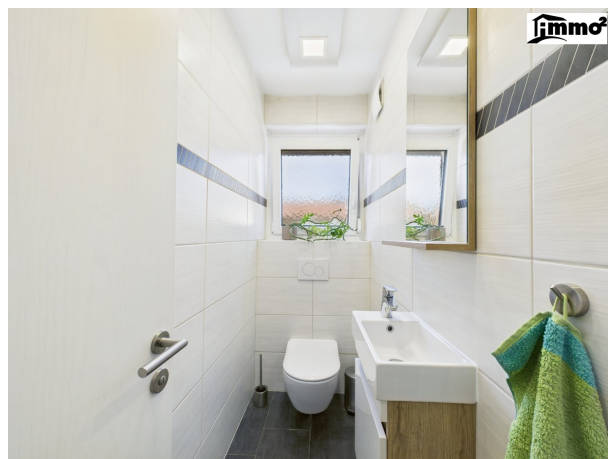
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

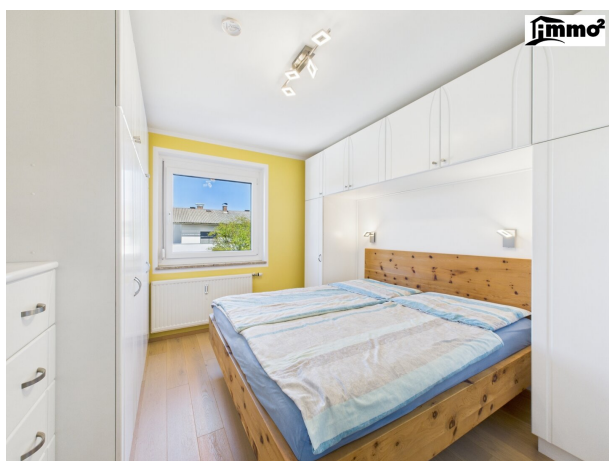
Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc















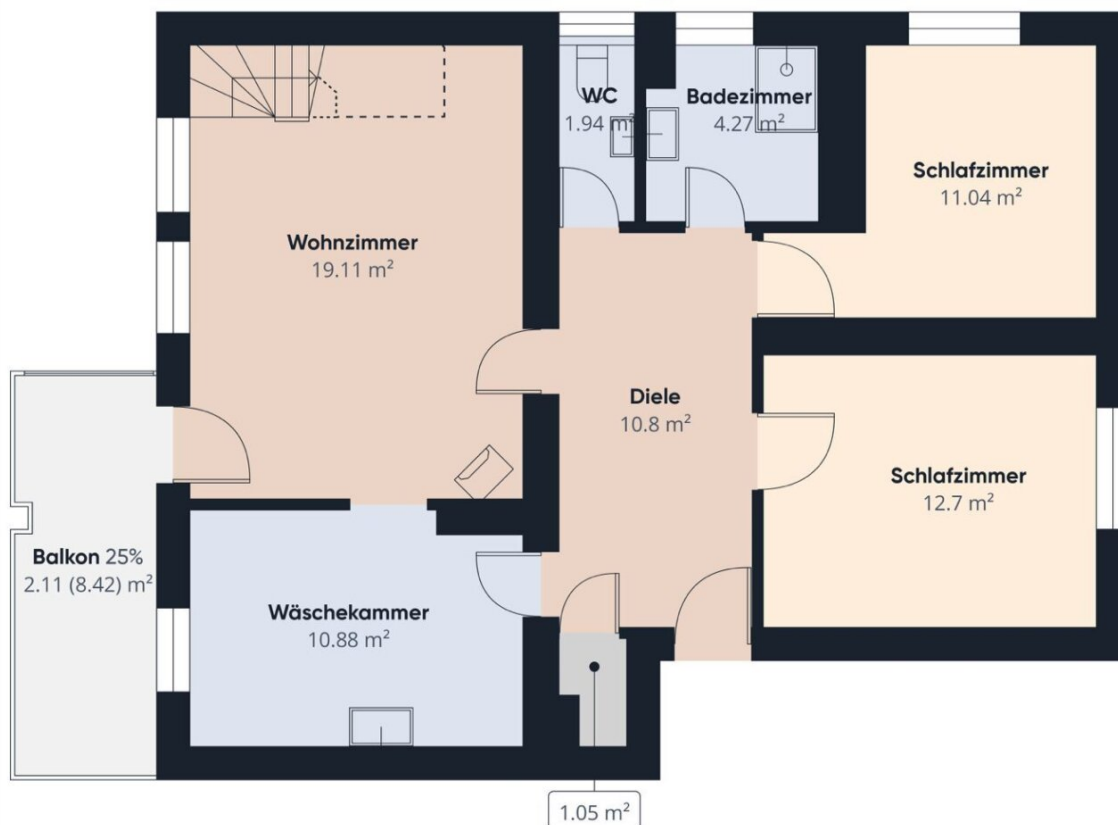
Etage 1

Wohnfläche[®]
71.16 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0

Wohnfläche[®]
73.9 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1 m
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Familien(t)raum nahe dem Wörthersee

Großzügige Maisonette mit 2 Balkonen, Bergblick & Top-Infrastruktur

Willkommen daheim! Diese lichtdurchflutete Maisonette – entstanden aus der Zusammenlegung zweier Einheiten – vereint heute rund **191 m² Nutzfläche** zu einem Wohngefühl, das Familien wie Paare gleichermaßen begeistert: viel Raum, hochwertige Details und ein Lebensumfeld, das jeden Tag wie Urlaub wirken lässt.

Lage – einfach zum Verlieben

In **wenigen Fahrradminuten am Wörthersee**, umrahmt von Natur und trotzdem **perfekt angebunden**: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Ärzte, Cafés sowie Busverbindungen sind rasch erreichbar. Die **Kombination aus Naherholung am Wasser** und **städtischer Infrastruktur** macht diese Adresse zu einer der **begehrtesten Lagen Klagenfurts** – ideal für alle, die Lebensqualität großschreiben.

Die Wohn-Highlights auf einen Blick

- **Ca. 191 m² Nutzfläche**
- **2 sonnige Balkone** (gesamt ca. 12 m²) mit **Bergblick**
- **Maisonette über 1. & 2. OG**, überwiegend **Süd-Ausrichtung**
- **Hochwertige DAN-Küche** mit edler **Steinplatte** – offen in den Wohn/Essbereich
- **Wohlfühlwärme**: Fernwärme, **Fußbodenheizung** (Bäder & UG), sonst Radiatoren, **Schwedenofen** im Wohnzimmer & **Kachelofen** im Essbereich
- **Weißechenparkett**, **3-fach verglaste Fenster** (Alu-beklippst)
- **Sanierungen 2017**: Elektrik, Fußbodenheizung, Bad, Böden u. a.
- **Thermische Sanierung 2022**: 3-fach Fenster, **Dachboden & Kellerdecke**
- **Viel Stauraum**: Wirtschaftsraum, mehrere Abstellräume & **2 Kellerabteile** mit Strom

(ca. 23 m²)

- **Einbaumöbel in Tischler-Qualität** (nach Absprache)

Grundriss & Raumgefühl

1. Obergeschoss

- **Vorraum**
- **Wohnzimmer** mit gemütlichem **Schwedenofen** und Ausgang auf den Balkon
- **2 (Schlaf-)Zimmer/Büros** – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- **Wirtschaftsraum**
- **Badezimmer mit Dusche** (2017 erneuert)
- **Separates WC**
- **Abstellraum**

2. Obergeschoss

- **Vorraum**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit offener **DAN-Einbauküche (Steinplatte)**
- **Kachelofen** im Essbereich & Zugang auf den **zweiten Balkon**
- **2 (Schlaf-)Zimmer/Büros**
- **Badezimmer mit Fenster & Badewanne**

(noch nicht saniert – perfekte Chance für Ihre persönliche Gestaltung)

- **Abstellraum**

Technik & Zustand

Die Kombination aus **Fernwärme, Fußbodenheizung in den Bädern**, hochwertigen Böden sowie **aktueller Fenster- und Dämmtechnik** sorgt für angenehmen Wohnkomfort und effiziente Energienutzung. Zwei Öfen (Schweden- & Kachelofen) setzen **behagliche Akzente** in der kalten Jahreszeit.

Parken & Nebenräume

- **3 Carportstellplätze + 1 Außenstellplatz** (gebündelt zu erwerben)
- **2 große Kellerabteile** (je ca. 23 m²) mit Strom – ideal als Hobby-, Lager- oder Sportgeräte-Zone

Für wen eignet sich diese Maisonette?

Für **Familien**, die Raum und Rückzugsorte schätzen. Für **Paare**, die Großzügigkeit lieben. Für **Seemenschen und Naturfreunde**, die in **Minuten am Wörthersee** sein möchten – ohne auf die Vorteile einer **Top-Infrastruktur** zu verzichten.

Kaufpreis

- Kaufpreis Wohnung: 550.000€ entspricht einen Quadratmeterpreis von . 3.550€ - was für diese Lage und Zustand ausgezeichnet ist!
- die zugeordneten 3 Carports + 1 Außenabstellplatz werden gemeinsam um € 20.000,- dazu verkauft (können nicht extra verkauft werden).
- Der gesamte Kaufpreis beträgt **570.000€ für die Wohnung und Parkplätze.**
- **Betriebskosten: 420,67€, Heizkosten: ca. 181,77€ , Rücklagen: 232,93€**

Fazit: Diese Maisonette verbindet **Platz, Qualität und eine Ausnahmelage** – zwei Balkone, flexible Zimmeraufteilung, moderne Technik und charmante Wohlfühlelemente inklusive. Ein Zuhause, das Herz und Verstand überzeugt.

? **Jetzt Besichtigung sichern** – und den **Familien(t)raum am Wörthersee** persönlich erleben!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m
Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap