# Sonnig wohnen im Hochparterre – 2 Zimmer, Wintergarten & Tiefgaragenplatz



**Objektnummer: 5940/20001** 

Eine Immobilie von PD Immo

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Zustand: Gepflegt Wöbliert: Voll Alter: Neubau Wohnfläche: 57,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 5,00 m<sup>2</sup>

 Kaufpreis:
 227.000,00 €

 Betriebskosten:
 106,64 €

 Heizkosten:
 41,55 €

 USt.:
 20,01 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Timo Würcher**

PD Immobilien Neue Bienengasse 5 8020 Graz

T +43664 5476300 H +43664 5476300

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













# **Objektbeschreibung**

# Lage – Klagenfurt, St. Ruprecht

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil **St. Ruprecht**: eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit sehr guter Nahversorgung. Supermärkte, Bäckerei, Apotheke und Ärzte sind rasch erreichbar; Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die **Innenstadt von Klagenfurt** ist schnell erreichbar, ebenso der **Südring** mit Anschluss an die **A2** – ideal für Pendler. Freizeitund Erholungsflächen sowie der Wörthersee sind ebenfalls gut angebunden.

## Moderne Eigentumswohnung mit Loggia – ca. 57 m² in Klagenfurt/St. Ruprecht

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und viel Tageslicht – ideal für Singles, Paare oder als Anlage. Sie befindet sich **im Hochparterre** eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet dank **Wintergarten** einen angenehmen Rückzugsort auch in der kühlen Jahreszeit.

#### Highlights auf einen Blick

- ca. 57 m² Wohnfläche, effiziente Raumaufteilung
- West-/Süd-Wintergarten perfekt für die Abendsonne
- Eigener Tiefgaragen-Abstellplatz
- Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett & Schrank
- Bad mit großer Dusche, separates WC
- Parkett im Wohnbereich, pflegeleichte Beläge in Bad/WC, Fliesen im Wintergarten
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Trockenraum im Haus
- Haus mit Lift

# Raumaufteilung

Vorraum mit Garderobenmöglichkeit – Wohnküche im angeschlossenem Wohnbereich – Schlafzimmer – Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss – separates WC – west-/südseitig ausgerichteter Wintergarten.

#### Interesse?

Gerne sende ich das vollständige Exposé und vereinbare einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Kontaktieren Sie uns jetzt – diese Wohnung lässt sich zeitnah und unkompliziert besichtigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.500m Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <500m Straßenbahn <4.000m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap