

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



**Objektnummer: 5940/20001**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,64 €
<b>Heizkosten:</b>	41,55 €
<b>USt.:</b>	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. Freizeit- und Erholungsflächen sowie der Wörthersee sind ebenfalls gut angebunden.

## Moderne Eigentumswohnung mit Loggia – ca. 57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 angeschlossenen 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

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap