

## **Wunderschön renovierte Balkonwohnung nahe dem Stadtzentrum**



**Objektnummer: 1008**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,33                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 349,25 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

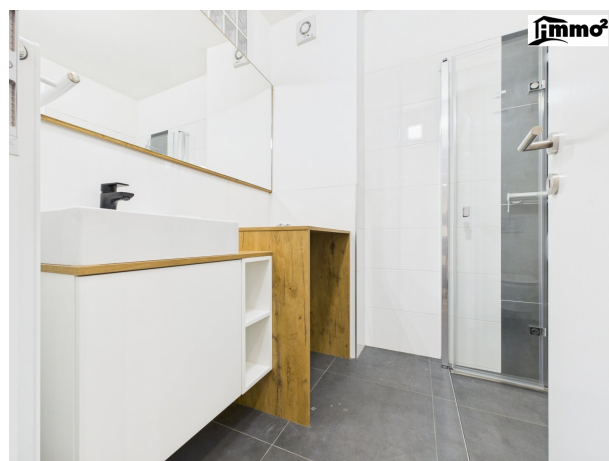
## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee













Wohnfläche<sup>(1)</sup>

(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



# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Renovierung! Ihre Traumwohnung zentrumsnah!

Diese komplett renovierte Wohnung im Hochparterre, besticht durch ihre moderne Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und ihre attraktive Lage nahe dem Zentrum in Klagenfurt.

Mit einer Fläche von unter 70 m<sup>2</sup> ist sie perfekt aufgeteilt, auf zwei Büro - bzw. Schlafräume, Vorraum, Badezimmer, Wohnküche sowie einem Balkon eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Anlageobjekt mit optimaler Vermietbarkeit.

## Highlights:

- **Erdgeschoss:** Hochparterre - nicht barrierefrei
- **Bad:** modern, mit Dusche
- **Küche:** möbliert, neuwertig
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Abstellplatz:** inklusive
- Vollständig kernsaniert und sofort bezugsfertig
- Neue Böden, Türen und Elektroinstallationen
- Moderne, möblierte Küche mit allen Geräten
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Praktisches Kellerabteil und eigener PKW-Abstellplatz
- nahe dem Stadtzentrum

## Besonderheiten

- **Attraktive Investition:** Aufgrund der Lage und Größe ist die Wohnung bestens als



Anlageobjekt geeignet – eine solide Wertanlage mit guter Renditechance.

- **Ideal für Eigennutzer:** Perfekte Größe für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen in zentraler Lage legen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap