

Wohnen im Grünen, arbeiten ums Eck – Traumwohnung beim Klinikum



Wohnen oder Ordi?

Objektnummer: 25758

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

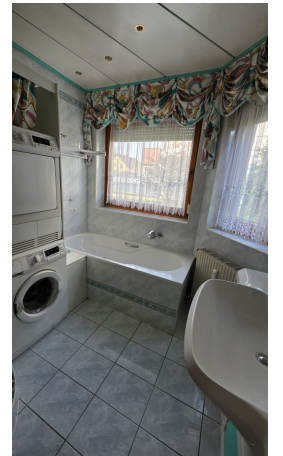
Adresse	Thomas-Schmid-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,36 m ²
Nutzfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	398.150,00 €
Betriebskosten:	357,20 €
Heizkosten:	142,07 €
USt.:	60,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Kliniknähe

Idyllisch und zugleich zentrumsnah: Nur wenige Minuten vom **Klinikum Klagenfurt** entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Wohnanlage in ruhiger, parkähnlicher Umgebung.

Perfekt für alle, die kurze Wege zum Arbeitsplatz und gleichzeitig ein entspanntes, privates Wohnumfeld schätzen.

Die Anlage besteht aus zwei eleganten, zweigeschossigen Gebäuden mit jeweils nur 11 Wohnungen – ein **exklusives und harmonisches Wohnumfeld** mit viel Privatsphäre.

Die zum Verkauf stehende Gartenwohnung überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung**:

- ca. **116 m² Wohnfläche**
- ca. **50 m² sonniger Garten mit Terrasse** – ideal für Ruhe und Entspannung nach einem langen Arbeitstag
- **drei Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- modernes Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- zusätzlich ein ca. **25 m² beheizter Hobbyraum** – vielseitig verwendbar, z. B. als Fitness-, Arbeitsbereich oder sicherer Lagerraum.

Ein weiterer Pluspunkt: Laut Hausverwaltung sind die Rücklagen ausreichend, um geplante Instandhaltungen und Sanierungen ohne Zusatzbelastung abzudecken.

Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus **Nähe zum Klinikum, ruhigem Wohnumfeld** und **großzügigem Platzangebot** – optimal für Ärztinnen und Ärzte, die eine **hochwertige Wohnlösung mit kurzer Distanz zum Arbeitsplatz** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m
Krankenhaus <750m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <2.250m
Straßenbahn <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap