

Geräumige 4-Zimmer-Stadtwohnung – Ideal für Familien und Anleger!



Objektnummer: 1019

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pischeldorfer Straße 66
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	270,82 €
Provisionsangabe:	

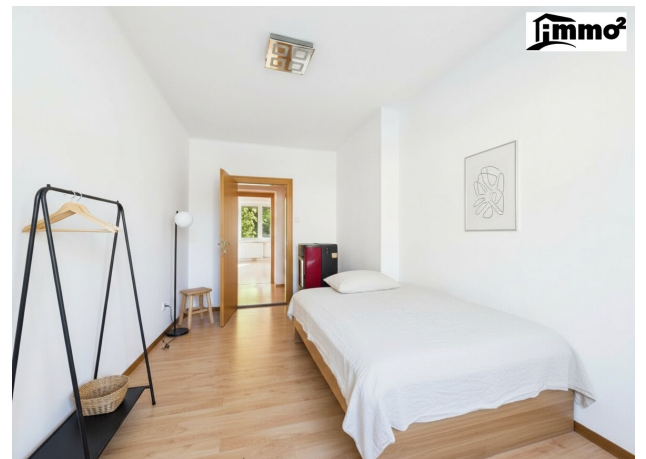
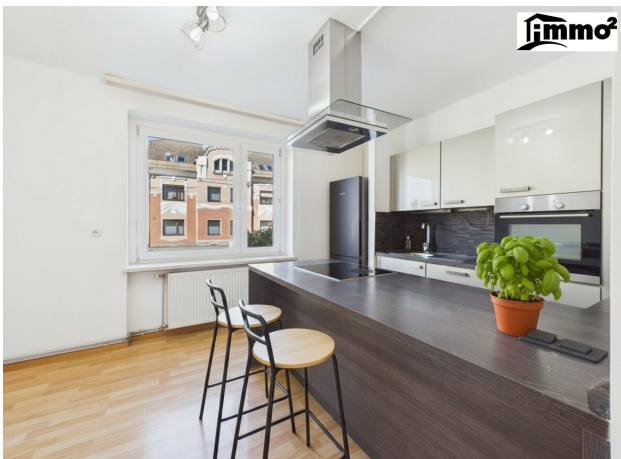
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

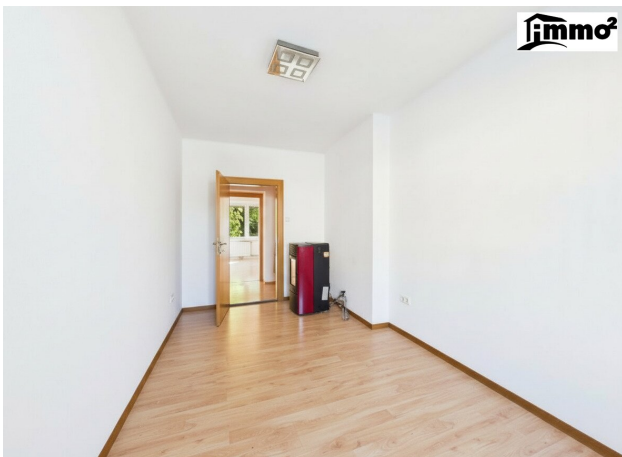
Ihr Ansprechpartner

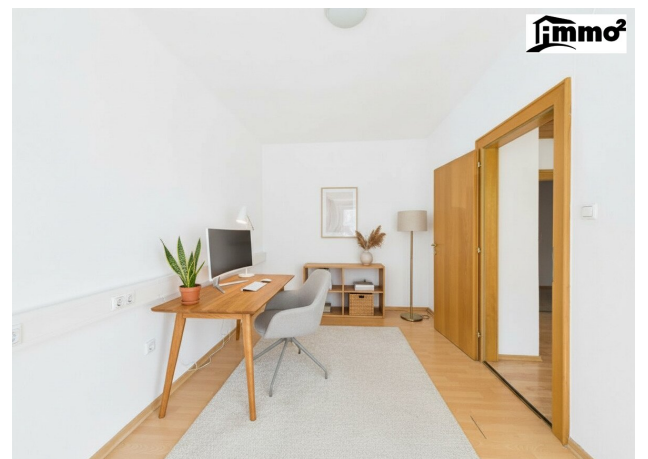
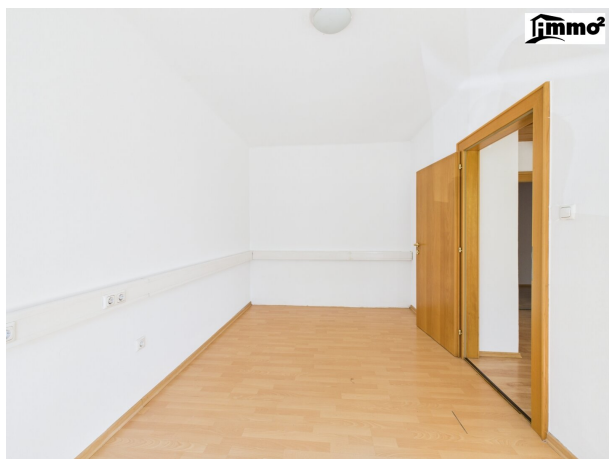


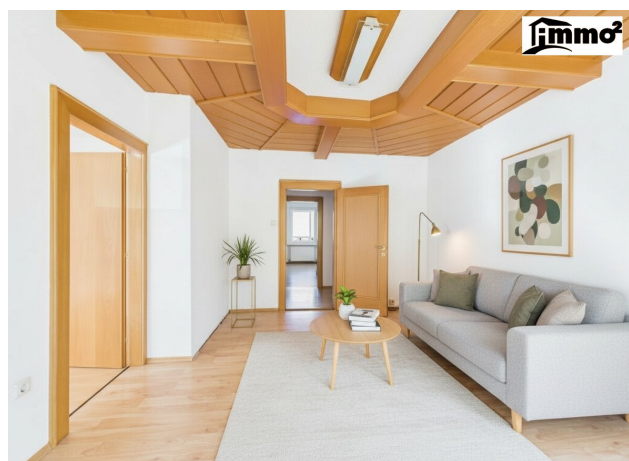
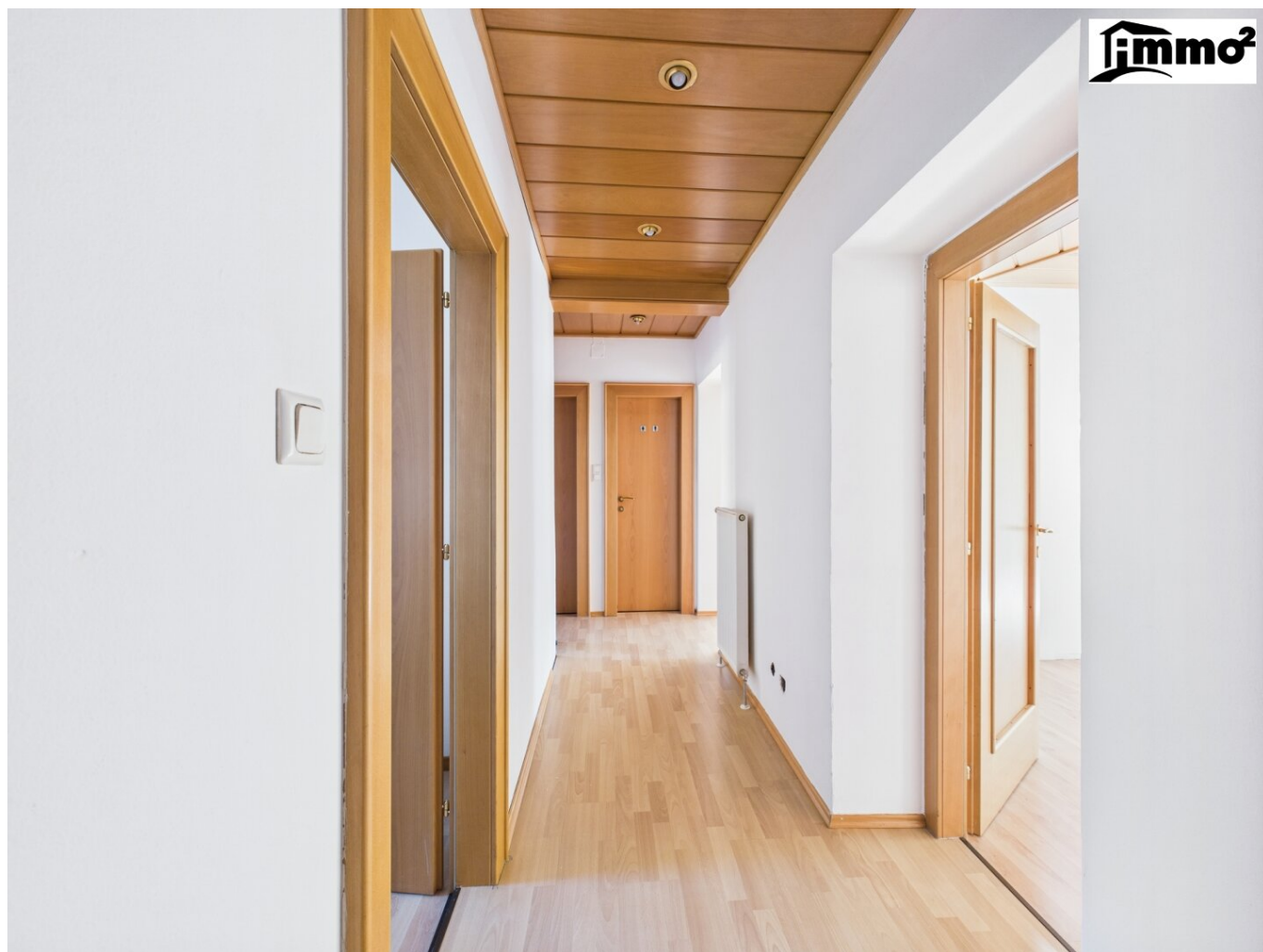
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee













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

GIRAFFE 360



Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine
speziell auf Ihre Anforderungen
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem
umfangreichen Netzwerk von über 120
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den
Weg zur besten Lösung.

Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll





IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial – Zentrale Lage in Klagenfurt

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Klagenfurt (Nähe LKH & City Arkaden) und bietet mit rund **92 m² Wohnfläche** viel Raum für kreative Wohnideen. Ideal für Familien, Paare oder Anleger, die eine gut geschnittene Wohnung mit Ausbaupotenzial suchen und Wert auf hervorragende Infrastruktur legen. Dank der **Pellets-Etagenheizung (ca. 2019)** und soliden Bausubstanz bildet diese Immobilie eine perfekte Basis für individuelle Modernisierung. Die Wohnung ist aktuell leer geräumt und würde zur besseren Veranschaulichung & Vorstellung optisch aufgewertet. (KI)

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und klassische Aufteilung: Über den Vorraum erschließen sich ein großzügiges Wohnzimmer, **drei separate Schlafzimmer**, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein **WC extra** sowie ein praktischer Abstellraum. Ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

IMMO-HOCH²-HIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 92 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Heizung:** Pellets-Etagenheizung (ca. 2019)
- **Baujahr:** 1962 | **Fenster:** Kunststoff, 2-fach verglast
- **Böden:** Laminat & Fliesen
- **Zustand:** leicht renovierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltung

- **Zubehör:** 1 Kellerabteil &
- Kfz-Stellplatz vorhanden
- **Besonderheiten:** Attraktive Stadtlage mit bester Infrastruktur, Heizsystem bereits modernisiert (Pelletsheizung)

Wohngefühl & Gestaltungspotenzial

Die Wohnung bietet eine solide Basis und viel Spielraum für Ihre persönlichen Wohnträume. Mit etwas Renovierung können ein moderner Wohnbereich und zeitgemäßer Komfort geschaffen werden. Die bestehende **Pellets-Etagenheizung in der Wohnung** sorgt bereits für effizientes und kostensparendes Heizen. Die drei Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Beste Stadtlage – Alles vor der Tür

Die zentrale Lage in Klagenfurt punktet mit optimaler Infrastruktur:

- **Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten** in direkter Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsanbindung** fußläufig erreichbar
- **Schulen & Kindergärten** in kurzer Distanz
- **Innenstadt & Wörthersee** in wenigen Minuten erreichbar

Ein urbaner Standort mit kurzen Wegen – ideal für Familien, Stadtmenschen oder Anleger.

Zusammenfassung

Diese 4-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt vereint **viel Platz, zentrale Lage** und **individuelles Gestaltungspotenzial**.

Mit einem durchdachten Grundriss, moderner Pellets-Etagenheizung und solider Substanz eignet sie sich perfekt für alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten – oder eine renditestarke Stadtwohnung suchen.

Nutzen Sie die Chance & entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einer pers. Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <600m
Apotheke <425m
Krankenhaus <800m
Klinik <900m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <375m
Universität <1.350m
Höhere Schule <1.700m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <925m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Bank <425m
Geldautomat <425m
Post <425m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <1.925m
Bahnhof <1.300m
Flughafen <2.150m
Straßenbahn <5.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap