

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon +  
Carport + Stellplatz – Maria Saal / Nähe Klagenfurt**



**Objektnummer: 3234/561**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9063 Maria Saal                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,59 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 143,84 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,55 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,62                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 470.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.267,52 €                       |

## Ihr Ansprechpartner

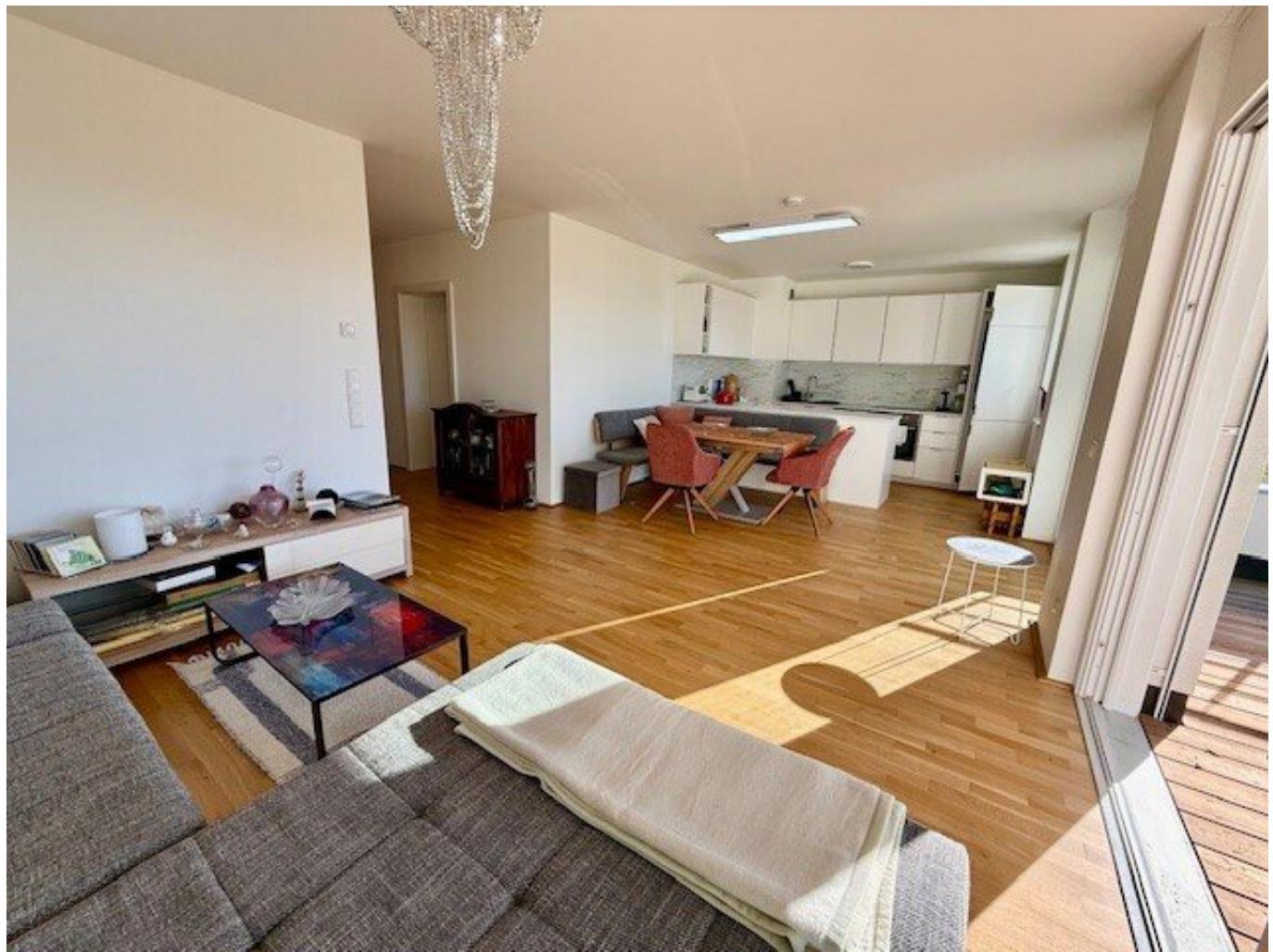
### Dietmar Petritsch

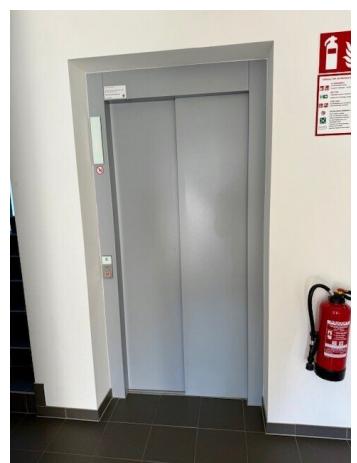
Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

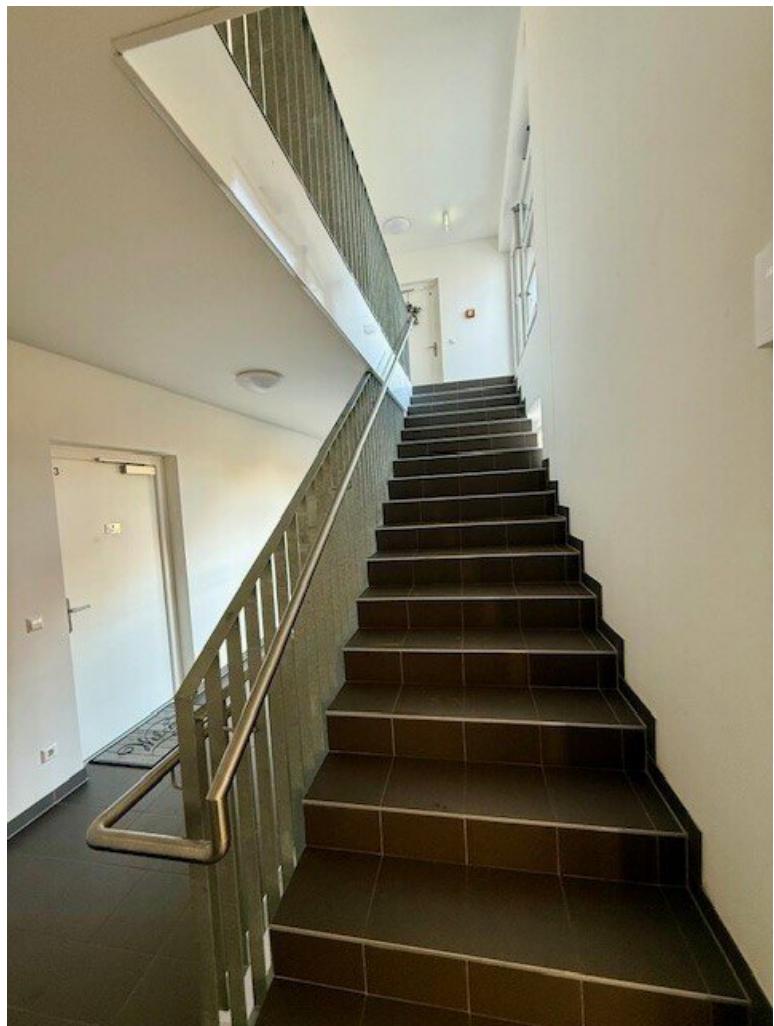
T +43 664/2316125

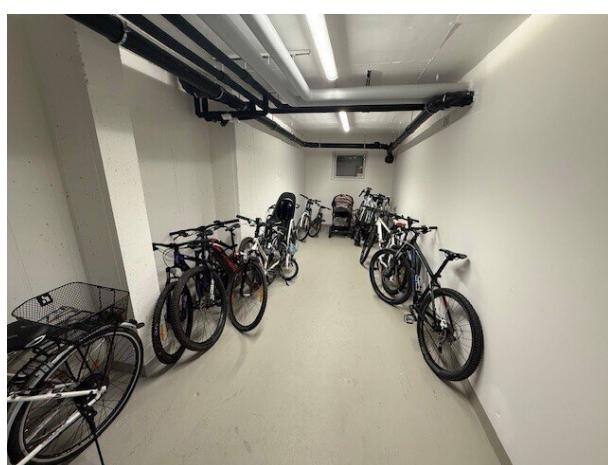
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Komfort und hoher Lebensqualität

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet **94,59 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der offene Wohn-Koch-Essbereich mit fast **31 m<sup>2</sup>**, der direkten Zugang zum **16,45 m<sup>2</sup>** großen überdachten Balkon bietet.

## Raumaufteilung

- Vorraum (14,70 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (30,99 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (11,73 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (12,09 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 3 (11,14 m<sup>2</sup>)
- Bad (5,82 m<sup>2</sup>)
- WC (2,06 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,88 m<sup>2</sup>)
- Schrankraum (4,18 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung, die begeistert

- Hochwertiger Parkettboden

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Haustechnik mit Pelletsanlage
- Energiesparende Bauweise
- Großzügiger Balkon mit schöner Aussicht

## **Parkmöglichkeiten**

Im Kaufpreis enthalten sind zwei Parkplätze:

- Carportplatz 14 m<sup>2</sup>
- Freistellplatz 13,25 m<sup>2</sup>

## **Lage – naturnah und stadtnah zugleich**

Maria Saal bietet Wohnen mit hoher Lebensqualität, kulturelle Highlights und kurze Wege nach Klagenfurt. Das Ortszentrum, Nahversorger, Schulen sowie der historische Dom sind schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <5.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap