

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



Objektnummer: 3234/561

Eine Immobilie von Petritsch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,59 m ²
Nutzfläche:	143,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.267,52 €

Ihr Ansprechpartner

Dietmar Petritsch

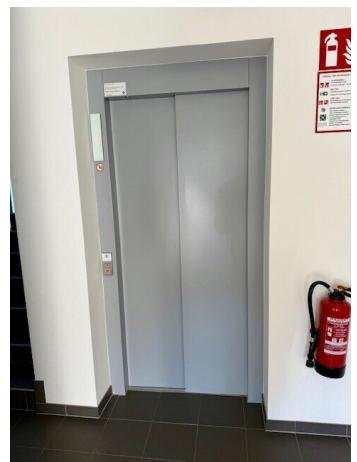
Petritsch Immobilien GmbH
Sternweg 20
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

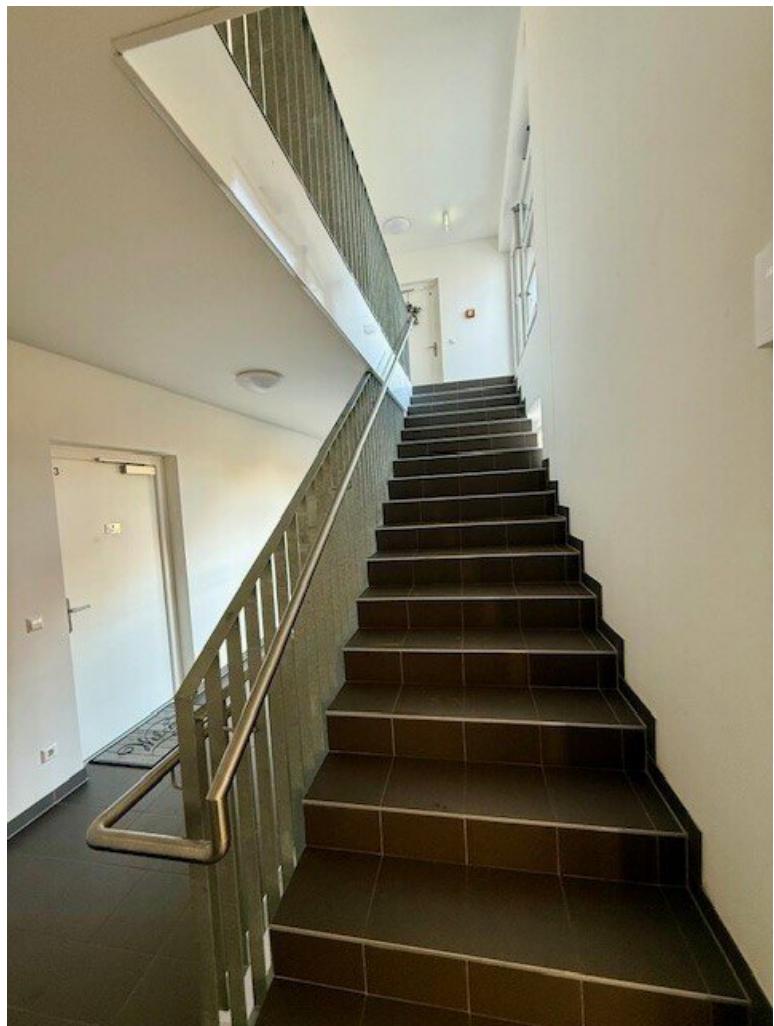
T +43 664/2316125

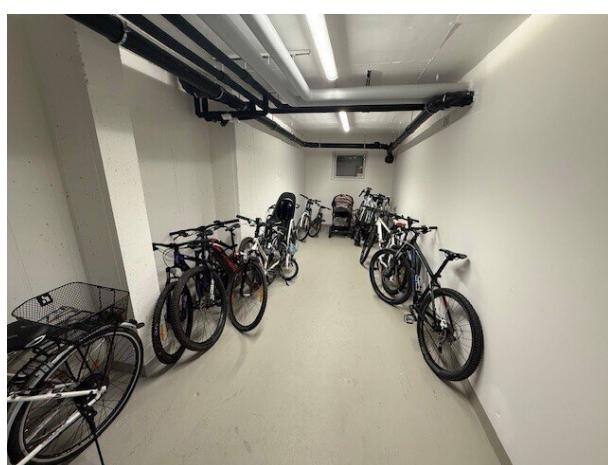
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort und hoher Lebensqualität

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet **94,59 m²** Wohnfläche und beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der offene Wohn-Koch-Essbereich mit fast **31 m²**, der direkten Zugang zum **16,45 m²** großen überdachten Balkon bietet.

Raumaufteilung

- Vorraum (14,70 m²)
- Wohnküche (30,99 m²)
- Schlafzimmer 1 (11,73 m²)
- Schlafzimmer 2 (12,09 m²)
- Schlafzimmer 3 (11,14 m²)
- Bad (5,82 m²)
- WC (2,06 m²)
- Abstellraum (1,88 m²)
- Schrankraum (4,18 m²)

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 m²
- Freistellplatz 13,25 m²

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