

**Wohnen und arbeiten, oder wohnen und vermieten!**



**Objektnummer: 1084/3787**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

45.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard FISCHER

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

T +43 664 9150296  
H +43 664 915 02 96  
F +43 4242 22200-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

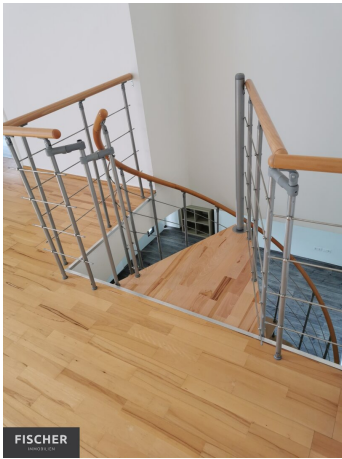


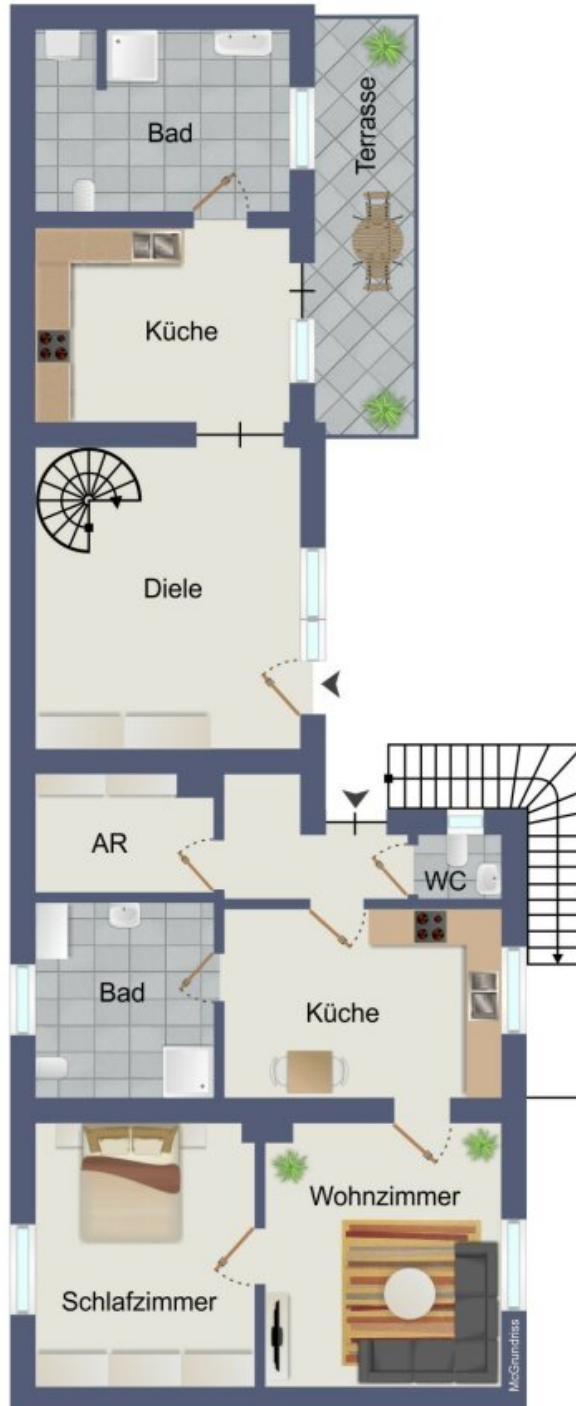




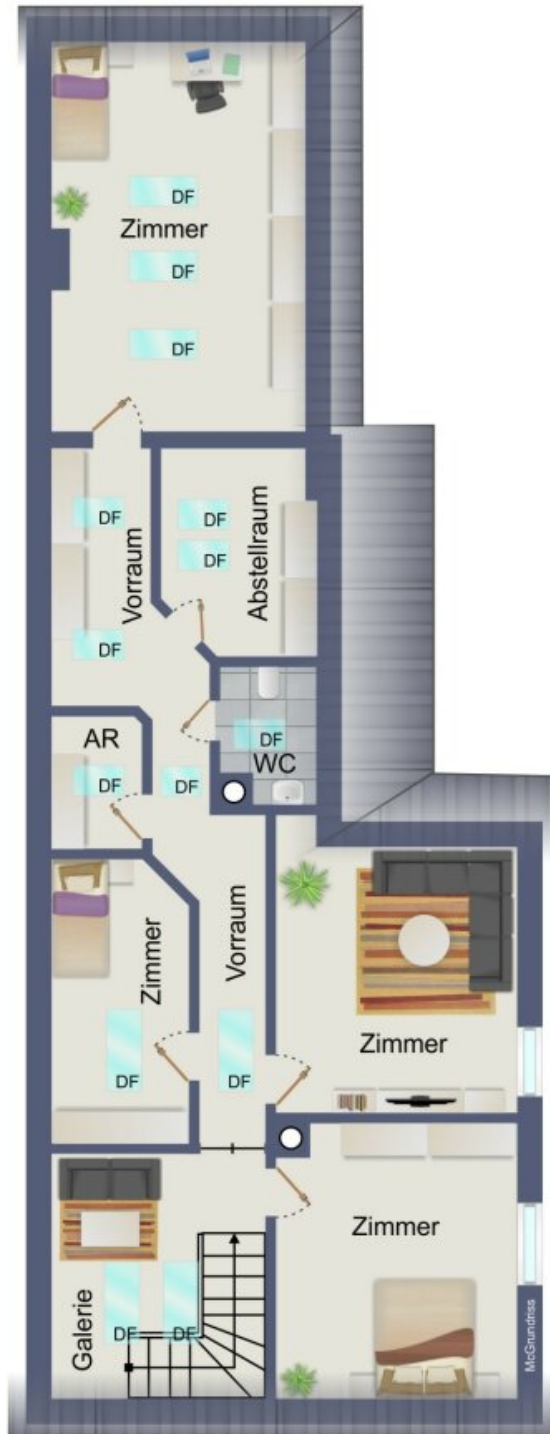














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Klagenfurt am Wörthersee! Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Mit einer großzügigen Fläche von 370 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern erfüllt diese Immobilie alle Wünsche an modernes Wohnen. Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung – hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die gepflegte Ausstattung des Hauses wird Sie begeistern: Fliesen und Parkett verleihen den Räumen ein einladendes Ambiente, während die zentrale Gasheizung für wohlige Wärme sorgt.

Zwei Garagen bieten nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Das Satteldach verleiht einen klassischen Touch und ergänzt die Architektur perfekt.

Die Lage könnte nicht besser sein! Klagenfurt am Wörthersee ist nicht nur für seinen malerischen See bekannt, sondern auch für seine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser und Kliniken sind schnell erreichbar. Für Ihre Kinder gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen, von Schulen über Kindergärten bis hin zur Universität und höheren Schulen. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Nachbarschaft vorhanden, sodass Sie ohne großen Aufwand Ihren täglichen Bedarf decken können.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie sind schnell in der Innenstadt oder können bequem in andere Teile Kärntens reisen. Genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens, während Sie gleichzeitig die ruhige Atmosphäre eines Wohngebiets erleben.

Der Kaufpreis von 1.250.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine wertstabile Immobilie zu investieren, die sowohl für die eigene Nutzung als auch für die Vermietung ideal geeignet ist. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Erleben Sie selbst, was dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus in Klagenfurt am Wörthersee zu bieten hat – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap