

Helle 2-Zimmer-Wohlfühloase mit modernem Flair und Balkon



Objektnummer: 1062

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	53,70 m ²
Nutzfläche:	59,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	112,76 €
Heizkosten:	92,29 €
Sonstige Kosten:	80,02 €
Provisionsangabe:	

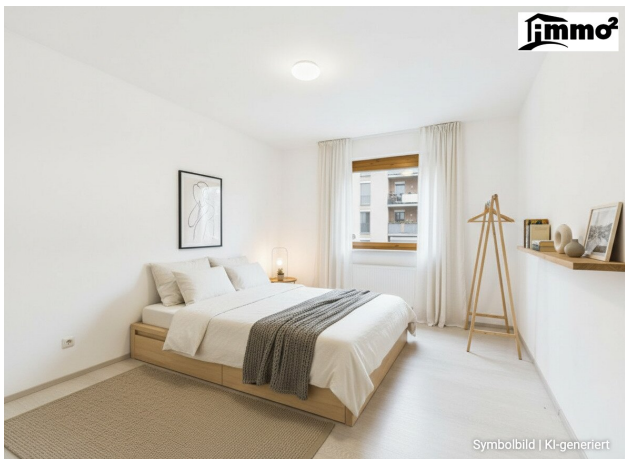
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

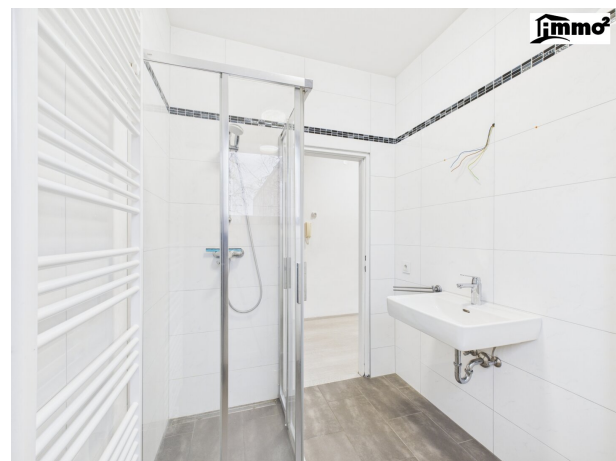
Ihr Ansprechpartner



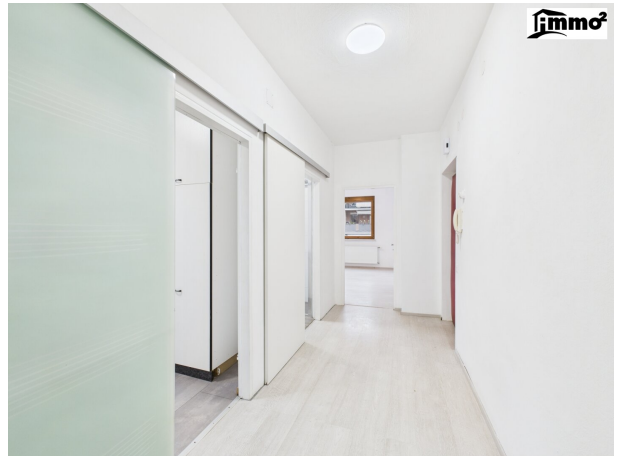
Marc M. Mayer

Immo-Hoch2
Hauptstraße 160











Wohnfläche⁽¹⁾
53,7 m²

Nutzfläche⁽²⁾
59,48 m²

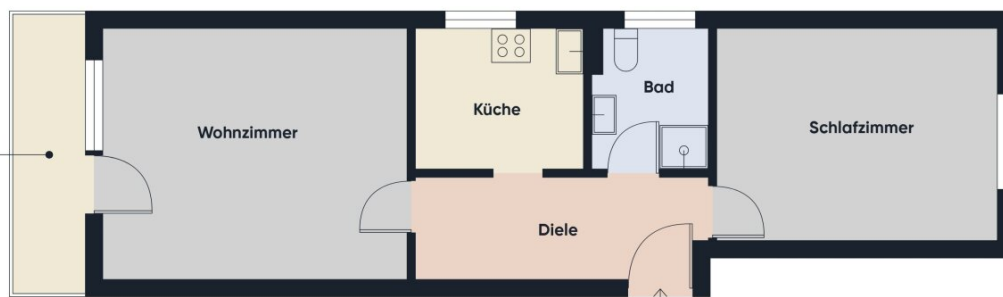
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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

GIRAFFE 360

Balkon 25%





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

Modernes, ruhiges Wohnen im Süden von Klagenfurt

Diese **sanierte 2-Zimmer-Wohnung in angenehmer Wohnlage von Klagenfurt** überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Wohnkomfort und ausgezeichneter Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist der **rückseitig gelegene Balkon mit Grünblick**, der nicht zur Straße ausgerichtet ist und somit eine entspannte Wohnatmosphäre garantiert.

Hier genießen Sie modernes Wohnen in einem gepflegten Umfeld – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/b3210269c64c40ceb8464732cbb4eeed>

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie einen offenen Koch-, Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia bzw. zum Balkon.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 53,70 m²
- **Nutzfläche inkl. Balkon:** ca. 59,48 m²
- **Zimmer:** 2 (davon 1 Schlafzimmer)
- **Zustand:** sehr gut | saniert | modernisiert
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Fenster:** 2-fach verglaste, beschichtete Holzfenster
- **Außenfläche:** Ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- **Parken:** Ein PKW-Außenstellplatz vor dem Haus inklusive
- **Stauraum:** Eigenes Kellerabteil inklusive

- **Lage:** Ruhige Wohnsiedlung in der Nähe von Südpark & Südring
- **Energie:** PV-Anlage auf dem Dach vorhanden

Wohnkomfort & Ausstattung

Die Wohnung wurde **kernsaniert** und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, modernen Zustand. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während die moderne Ausstattung zeitgemäßen Wohnkomfort garantiert.

Beste Infrastruktur – ruhig wohnen & bestens angebunden

Die Lage punktet durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Modepark Röther sowie weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- **Verkehrsanbindung:** Sehr gute Erreichbarkeit über Südring und Hauptverkehrsachsen
- **Freizeit & Erholung:** Grünflächen und der Südpark in kurzer Distanz
- **Stadtzentrum Klagenfurt:** In wenigen Minuten erreichbar

Zusammenfassung

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint **ruhiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage**. Der grünseitige Balkon, der sehr gute Zustand sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zu einer hervorragenden Wahl. Eine Immobilie, die mit Qualität, Lage und Wohngefühl überzeugt.

„Wohnen bedeutet mehr als vier Wände – es ist der Ort, an dem Ruhe, Alltag und Lebensfreude zusammenfinden.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser besonderen Wohnung selbst!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap