

## **Exklusive 4-Zi.-Maisonette-Wohnung mit Doppelcarport in St. Martin**



**Objektnummer: 2330**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,51 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Garten:</b>                       | 100,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Keller:</b>                       | 5,96 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,70                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 230,74 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 97,71 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 44,94 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Winfried Scharler**



















## Objektbeschreibung

Die 2022 fertiggestellte Maisonette-Wohnung einer gepflegten Neubau-Wohnhausanlage befindet sich in einer wenig befahrenen Sackgasse in Klagenfurt/St. Martin, am Waldrand des Kreuzbergl. Die hochwertig ausgestattete Wohnung im Eckreihenhauscharakter liefert Ihnen maximalen Wohnkomfort, helle Räume und einen gut durchdachten Grundriss. Das Herz der Wohnung bildet der geräumige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 40m<sup>2</sup> und Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Die 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 103,5 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Garten und zwei nach Süden ausgerichteten Terrassen, sowie zwei Balkonen teilt sich wie folgt auf:

**EG:** ca. 55,62m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Wohn-Essraum mit offener Einbauküche und Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse
- Gästebad inkl. Dusche und WC mit Fenster
- Abstellraum
- Garderobenraum

**OG:** ca. 47,89m<sup>2</sup>

- 2 Schlafzimmer mit Zugang auf den Südbalkon
- 1 Schlafzimmer mit Zugang auf den Nordbalkon
- Bad inkl. Regendusche, Badewanne und WC mit Fenster
- Flur



**KG:** ca. 5,96m<sup>2</sup>

**Außenflächen:**

- 2 Terrassen
- Garten
- 2 Balkone Süd- u. Nordausrichtung
- 2 Carport-Stellplätze direkt vor der Wohnungstür inkl. Starkstromanschluss

**Ausstattung:**

- Designer Einbauküche mit Theke und Miele Weintemperierschrank, SMEG Side-by-Side Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion, Steinplatte, AEG Einbaugeräte (Geschirrspüler, Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle), BORA Kochfeld, InSinkErator Küchenabfallentsorger, Einbau-Sockelsauger
- Maßgefertigte Badezimmereinbauschränke
- GROHE Armaturen und Villeroy & Boch Badkeramik
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkett/Fliesenboden
- Elektrische Außenraffstores inkl. Insektenschutz
- Elektrische Markise

- Flächenbündige Innentüren
- Beamerleinwand (in Karnische verbaut)
- Automatische Bewässerung
- uvm.

**Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG.**

Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an [winfried.scharler@vbktn.at](mailto:winfried.scharler@vbktn.at) zu stellen.

**Info unter:**

VB Realitäten, Winfried Scharler,

Handy: [0650 41 52 720](tel:06504152720)

T: [+43 \(0\)5 09 09-8011](tel:+43509098011)

F: [+43 \(0\)5 09 09-9011](tel:+43509099011)

M: [winfried.scharler@vbktn.at](mailto:winfried.scharler@vbktn.at)

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap