

**Smart for Family**



**SCHICK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 2510133**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	197.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

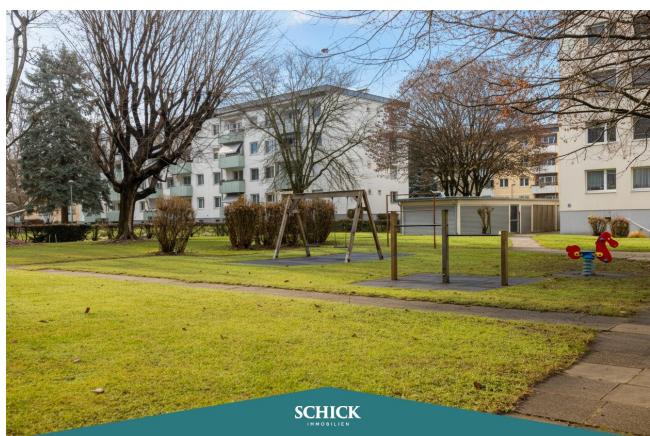


**Markus SCHLACHER**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1  
9500 Villach



SCHICK  
IMMOBILIEN





SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN











SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und **sofort bezugsfertige** 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Klagenfurt am Wörthersee verbindet urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe. Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, eine westlich ausgerichtete Loggia mit Stadt- und Fernblick sowie ein Tiefgaragen-Abstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ideal für Eigennutzer, die ohne Verzögerung ein neues Zuhause beziehen möchten.

In der 7. Etage eines Wohnhauses gelegen, bietet diese bezugsfertige Eigentumswohnung ein stimmiges Wohnkonzept aus Raum, Licht und Ausblick. Drei freundlich gestaltete Zimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, vom gemütlichen Wohnbereich bis zum ruhigen Rückzugsort.

Der Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während Fliesen Bad und WC sorgen für Funktionalität und Pflegeleichtigkeit. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne weiteren Aufwand sofort bezogen werden.

Ein besonderes Highlight ist die westlich ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen einlädt und einen schönen Stadt- sowie Fernblick über Klagenfurt bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung/Fernwärme, ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang bis zur 7. Etage.

Ein fixer Abstellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

### VORTEILE:

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- sofort bezugsfertig
- Loggia mit Stadt- und Fernblick
- westliche Ausrichtung
- Parkett- und Fliesenböden, Einbauküche
- Zentralheizung, Fernwärme
- Personenaufzug

- Tiefgaragen-Abstellplatz im Kaufpreis enthalten
- zentrale Lage in Klagenfurt

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap