

Sie haben es sich verdient!



Auch im Winter glücklich wohnen

Objektnummer: 25840

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Thomas-Schmid-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,36 m ²
Nutzfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	398.150,00 €
Betriebskosten:	357,20 €
Heizkosten:	142,07 €
USt.:	60,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Ruhig wohnen im Grünen

Idyllisch und zugleich zentrumsnah: In ruhiger, parkähnlicher Umgebung – nur wenige Minuten vom Klinikum Klagenfurt entfernt – befindet sich diese außergewöhnliche Wohnanlage.

Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern die Kombination aus Rückzug, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit schätzen.

Die Anlage umfasst zwei elegante, zweigeschossige Gebäude mit jeweils nur 11 Wohnungen. Das sorgt für ein angenehm überschaubares, ruhiges Wohnumfeld – ohne „anonyme Großanlage“.

Gartenwohnung mit viel Platz fürs Familienleben

Die zum Verkauf stehende Gartenwohnung bietet mit ihrer großzügigen Raumaufteilung vielseitige Möglichkeiten für eine junge Familie:

- **ca. 116 m² Wohnfläche** – viel Raum zum Leben, Spielen und Ankommen
- **ca. 50 m² sonniger Garten mit Terrasse** – ideal für Kinder, Grillabende, Kräuterbeet oder einfach frische Luft im Alltag
- **drei Zimmer** – flexibel nutzbar, z. B. als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche** – praktisch für Familien und entspannte Abendroutinen
- **zusätzlich ca. 25 m² beheizter Hobbyraum** – perfekt als Spielzimmer, Stauraum, Fitness-/Hobbybereich oder „Familien-Depot“ für alles, was man nicht täglich braucht.

Ein weiterer Pluspunkt: **Laut Hausverwaltung sind die Rücklagen ausreichend**, um geplante Instandhaltungen und Sanierungen **ohne zusätzliche finanzielle Belastung** abzudecken.

Fazit

Diese Wohnung verbindet **Ruhe, Grünraum und ein hochwertiges Wohnumfeld** mit **großzügigem Platzangebot** – eine seltene Gelegenheit für eine junge Familie, die ihren Kindern ein Zuhause mit Perspektive und Lebensqualität bieten möchte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <750m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap