

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m <sup>2</sup>
Keller:	33,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – viel Raum zum Leben, Spielen und Ankommen
- **ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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