

## Großzügige Altstadtwohnung mit Loggia



Symbolbild

**Objektnummer: 1090**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,92 €
<b>Heizkosten:</b>	75,55 €
<b>USt.:</b>	43,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. TG-Stellplatz 25.000€

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

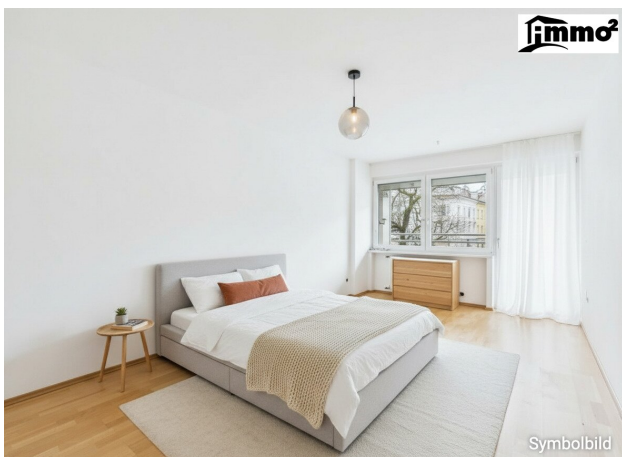
## Ihr Ansprechpartner



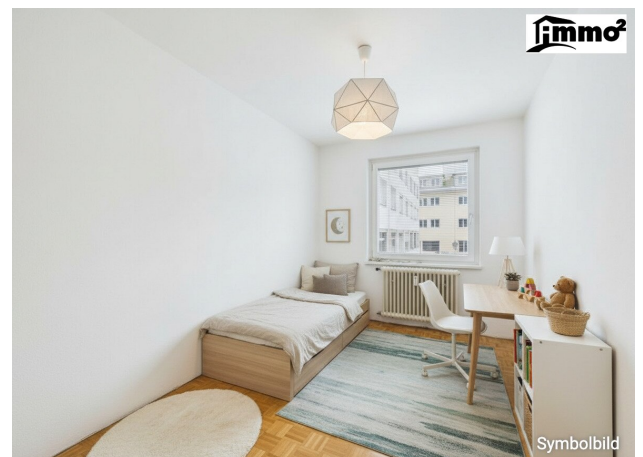
**Daniela Danzinger**



Symbolbild



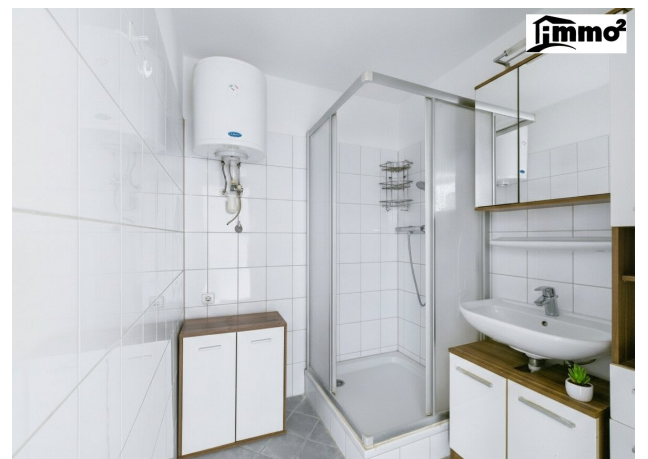
Symbolbild

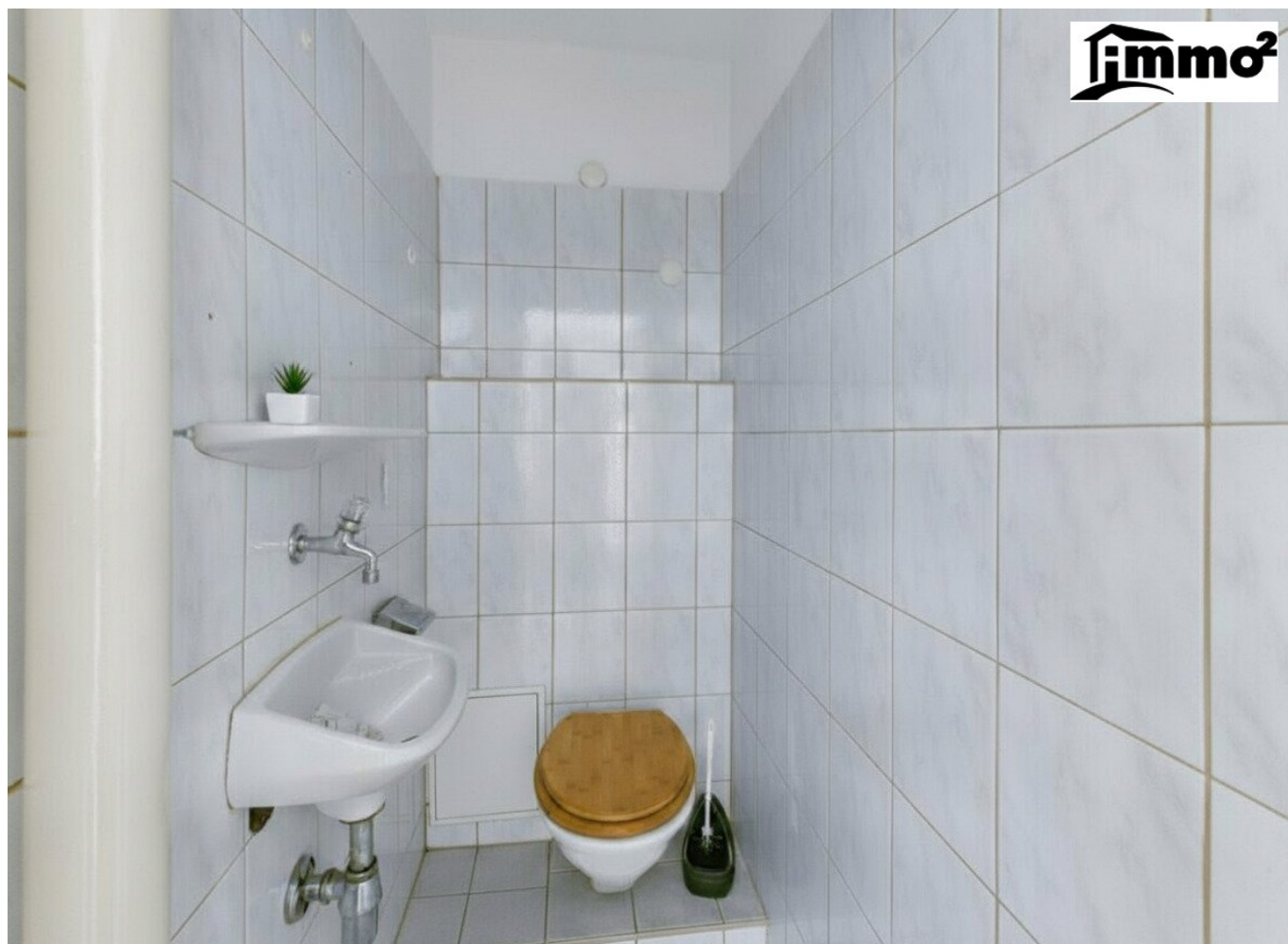


Symbolbild













Nutzfläche<sup>(1)</sup>  
92,5 m<sup>2</sup>

Loggia 25%

(1) 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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





## 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**







# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine  
speziell auf Ihre Anforderungen  
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem  
umfangreichen Netzwerk von über 120  
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den  
Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit  
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



## Objektbeschreibung

### Urbanes Wohnen mit Potenzial – 4-Zimmer-Wohnung in der Klagenfurter Altstadt

Diese zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in **besten Altstadtlage von Klagenfurt** und vereint urbanes Lebensgefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund **92,5 m² Fläche** bietet sie großzügige Räume, viel Tageslicht und eine **westseitig ausgerichtete Loggia**, die zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Ob als stilvolles Zuhause oder als repräsentativer Standort für Arbeiten und Wohnen – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

### Raumaufteilung

Großzügiger Vorraum, vier gut geschnittene Zimmer, separate Küche, Badezimmer mit Dusche, extra WC sowie westseitige Loggia – die durchdachte Raumstruktur ermöglicht sowohl klassische Wohnnutzung als auch eine professionelle Nutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis.

## IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Zentrale Altstadtlage in Klagenfurt – alles fußläufig erreichbar
- **Nutzfläche inkl Loggia:** ca. 92,5 m² | **Zimmer:** 4 | **Baujahr:** 1966
- **Fenster:** Kunststofffenster, 3-fach verglast
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Besonderheiten:**
  - Westseitige Loggia mit viel Nachmittags- und Abendsonne
  - Große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume

- Lift im Haus - barrierefreier Zugang von Tiefgarage zur Wohnung
- 1 Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und wird mit € 25.000 dazu verkauft
- Doppelnutzung möglich: Wohnen oder Arbeiten (z. B. Praxis, Büro, Kanzlei)

## Raum für Ideen – Potenzial für ein echtes Schmuckstück

Die Wohnung befindet sich in einem **leicht renovierungsbedürftig Zustand** und bietet damit die ideale Grundlage für individuelle Gestaltung. Mit überschaubarem Aufwand – wie etwa dem Abschleifen der Böden, neuen Sockelleisten, frischem Anstrich oder einer modernen Küche – lässt sich hier ein wahres Wohnjuwel schaffen. Die großzügigen Räume und die ausgezeichnete Belichtung unterstreichen das hohe Entwicklungspotenzial dieser Immobilie.

## Beste Infrastruktur – mitten im Leben

Die Altstadtlage lässt keine Wünsche offen:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants:** direkt vor der Haustüre
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in unmittelbarer Nähe
- **Ärzte, Apotheken, Behörden:** bequem fußläufig erreichbar
- **Kulturelles Angebot & Stadtleben:** mitten im historischen Zentrum

Hier genießen Sie urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und maximaler Lebensqualität.

Die Wohnung wird bestandsfrei und ohne Inventar verkauft; die dargestellten Einrichtungsbeispiele dienen ausschließlich der besseren räumlichen Vorstellung und wurden digital visualisiert.

## Zusammenfassung

Diese zentrale 4-Zimmer-Wohnung in der **Klagenfurter Altstadt** überzeugt durch ihre hervorragende Lage, die westseitige Loggia, den Tiefgaragenstellplatz sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Stadtzuhause oder als repräsentative Arbeitsadresse – mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein echtes Schmuckstück



realisieren.

## ***„Wo Stadtleben auf persönliche Entfaltung trifft.“***

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie selbst.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap