

Großzügige Altstadtwohnung mit Loggia



Objektnummer: 1090

Eine Immobilie von Immobilien Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

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

zzgl. TG-Stellplatz 25.000€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

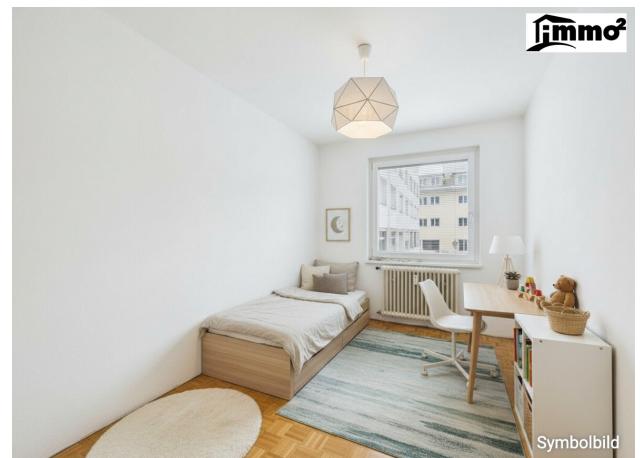
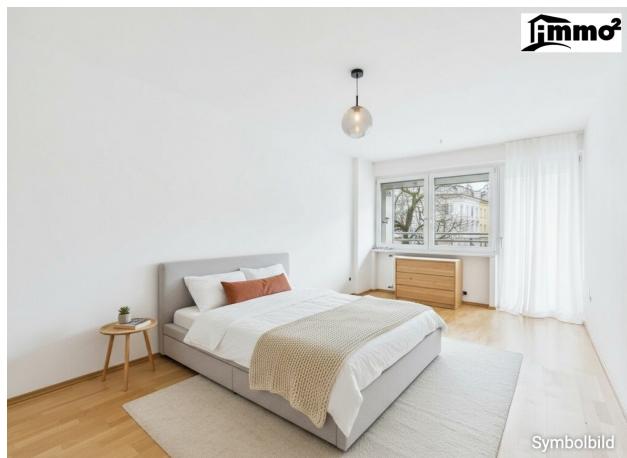
Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger



Symbolbild

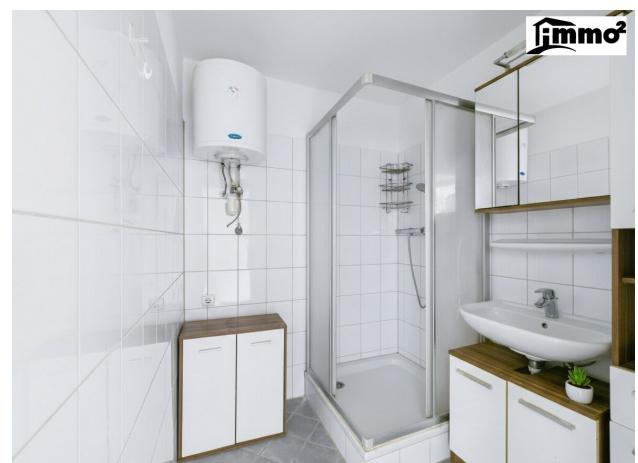




Symbolbild

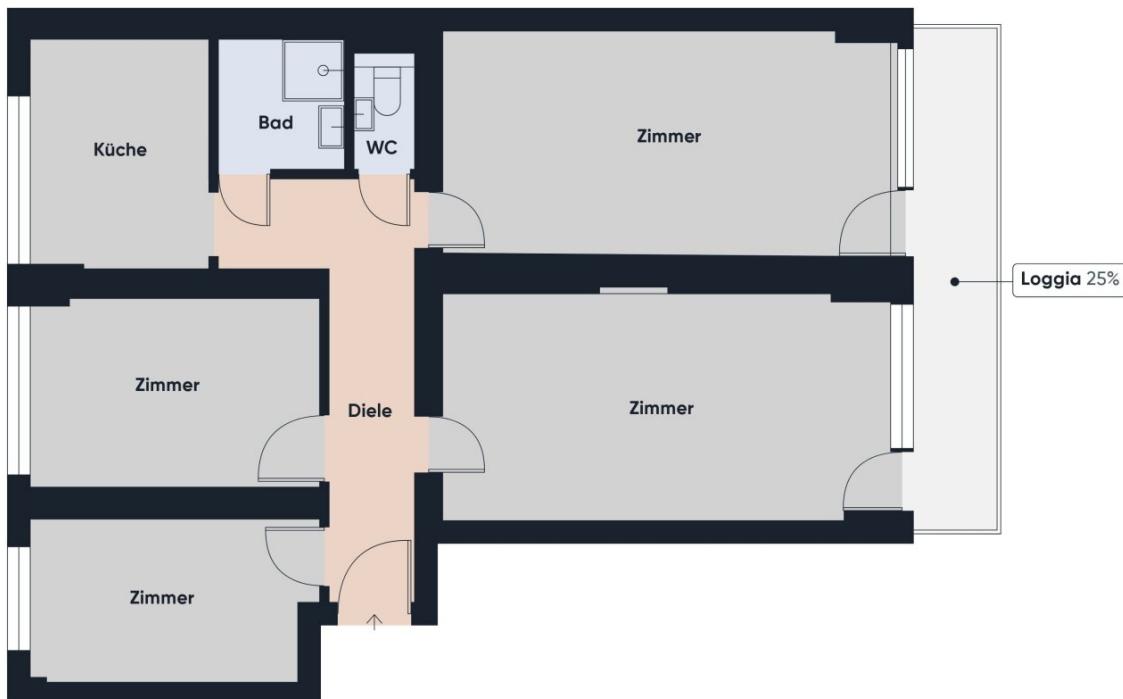


Symbolbild



imm²





Nutzfläche⁽¹⁾
92.5 m²

(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 maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



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

immobilien2
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 **bester 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 Vorräum, 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 Stadthaus 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