

Anlegerhit am Lendkanal – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz



Objektnummer: 1087

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Betriebskosten:	120,49 €
Heizkosten:	57,92 €
Sonstige Kosten:	58,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

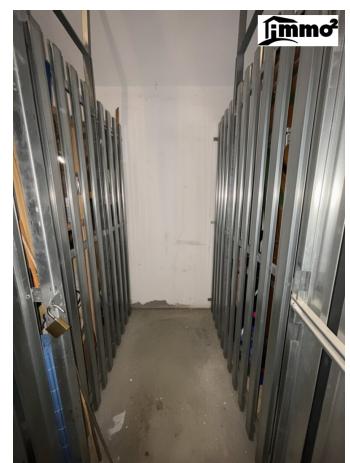


imm^o

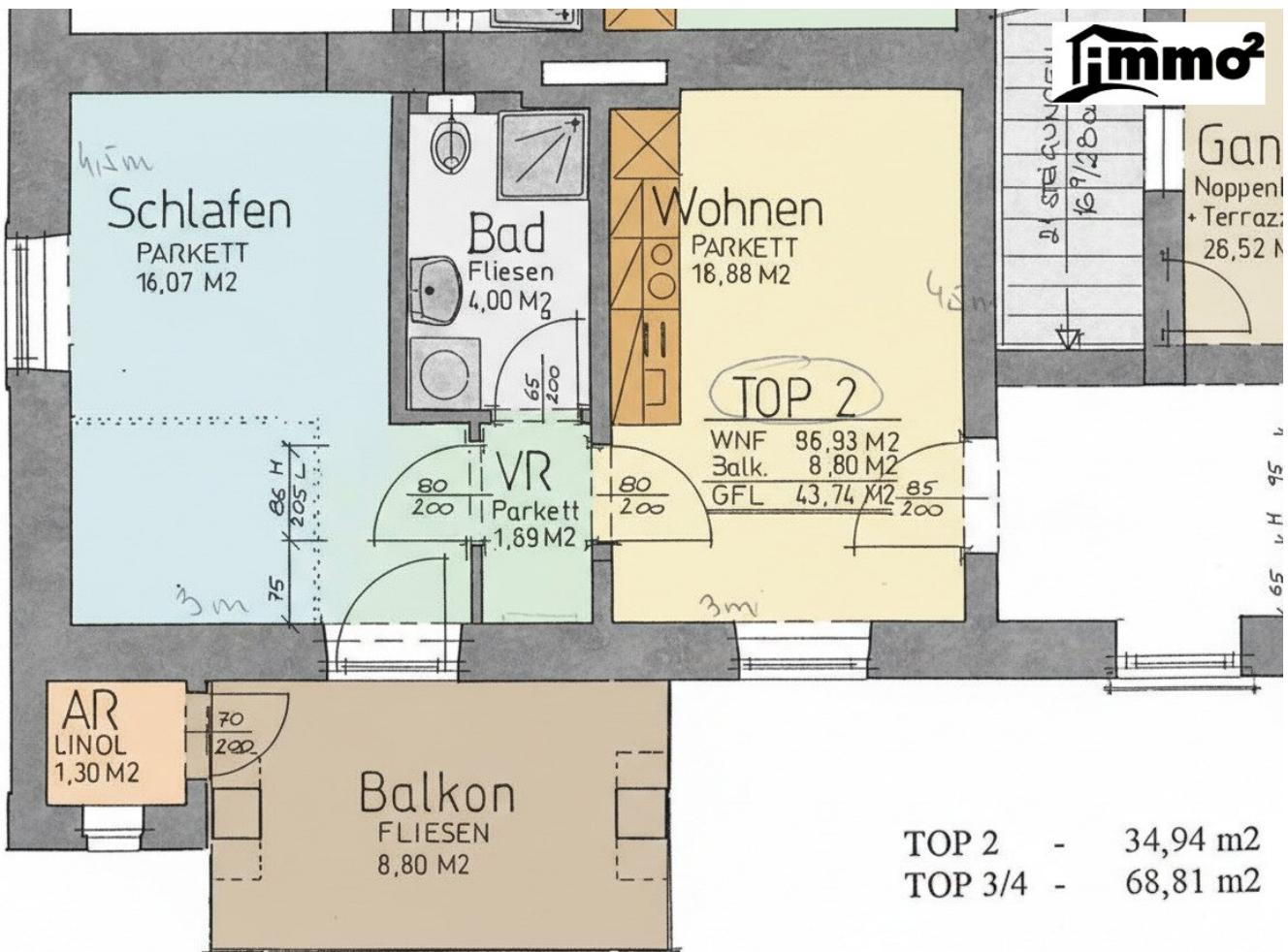


imm^o











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





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**



Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde nach der ersten Besichtigung über dem Wunschpreis verkauft!

Du möchtest auch deine Immobilie verkaufen - dann melde dich! Wir verkaufen alles, was verkaufbar ist!

Ihr Rückzugsort am Lendkanal – Wohnen zwischen Altstadt & Wörthersee

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage direkt am **Lendkanal in Klagenfurt am Wörthersee** – einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Zwischen der historischen Altstadt und dem idyllischen **Wörthersee** gelegen, genießen Sie hier eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Mit **ca. 35 m² Wohnfläche** und einem ruhigen Balkon Richtung Innenhof bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Anleger.

Raumaufteilung:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss Hochparterre eines klassischen Altbau und gliedert sich wie folgt: Vorraum, offener Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum und ein südlich ausgerichteter Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Top-Lage direkt am Lendkanal – zwischen Altstadt & Wörthersee
- **Wohnfläche:** ca. 34,94 m² | **Lage:** Erdgeschoss Hochparterre
- **Nutzfläche inkl. Balkon:** ca. 43,74 m²
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & Schlafzimmer)

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (2023/24' erneuert)
- **Fenster:** Kunststofffenster, 2-fach verglast
- **Extras:** Balkon zum Innenhof, 1 Kfz-Stellplatz zugeordnet

Komfort und Potenzial

Diese Wohnung bietet eine solide Basis mit **viel Potenzial** zur individuellen Gestaltung. Mit überschaubarem Aufwand – etwa durch neue Wandfarben und das Abschleifen der Böden – lässt sich hier ein äußerst gemütliches und modernes Zuhause schaffen. Der Balkon zum ruhigen Innenhof ist ein echtes Highlight und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Beste Lage – urban & naturnah zugleich

Die Infrastruktur könnte kaum besser sein:

- **Altstadt Klagenfurt:** In wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- **Wörthersee:** Perfekt für Spaziergänge, Sport und Erholung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In unmittelbarer Nähe
- **Alpen-Adria-Universität:** In wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:** Zahlreich in der Umgebung
- **Freizeit:** Rad- und Spazierwege direkt vor der Haustüre

Zusammenfassung

Diese kompakte Eigentumswohnung besticht durch ihre **erstklassige Lage** am Lendkanal,

den ruhigen Balkon und den inkludierten KFZ-Stellplatz. Ob als gemütlicher Wohnsitz oder als langfristige Anlageimmobilie – hier investieren Sie in eine der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts mit hohem Lebensqualitätsfaktor.

„Lage ist das einzige Gut, das man nicht verändern kann – und genau deshalb ist sie der Schlüssel zu jeder erfolgreichen Investition.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap