

**Neubauwohnung 2023 am Kreuzbergl - großer Balkon,
hochwertige Küche & optional 2 TG-Stellplätze -
HANDKUSS Klagenfurt**



Objektnummer: 5156/12131

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 61,51 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 6,40 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 40,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82 |
| Kaufpreis: | 395.000,00 € |
| Betriebskosten: | 322,09 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

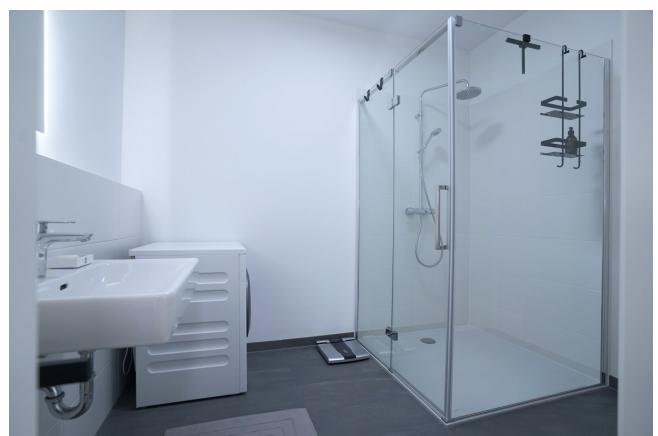


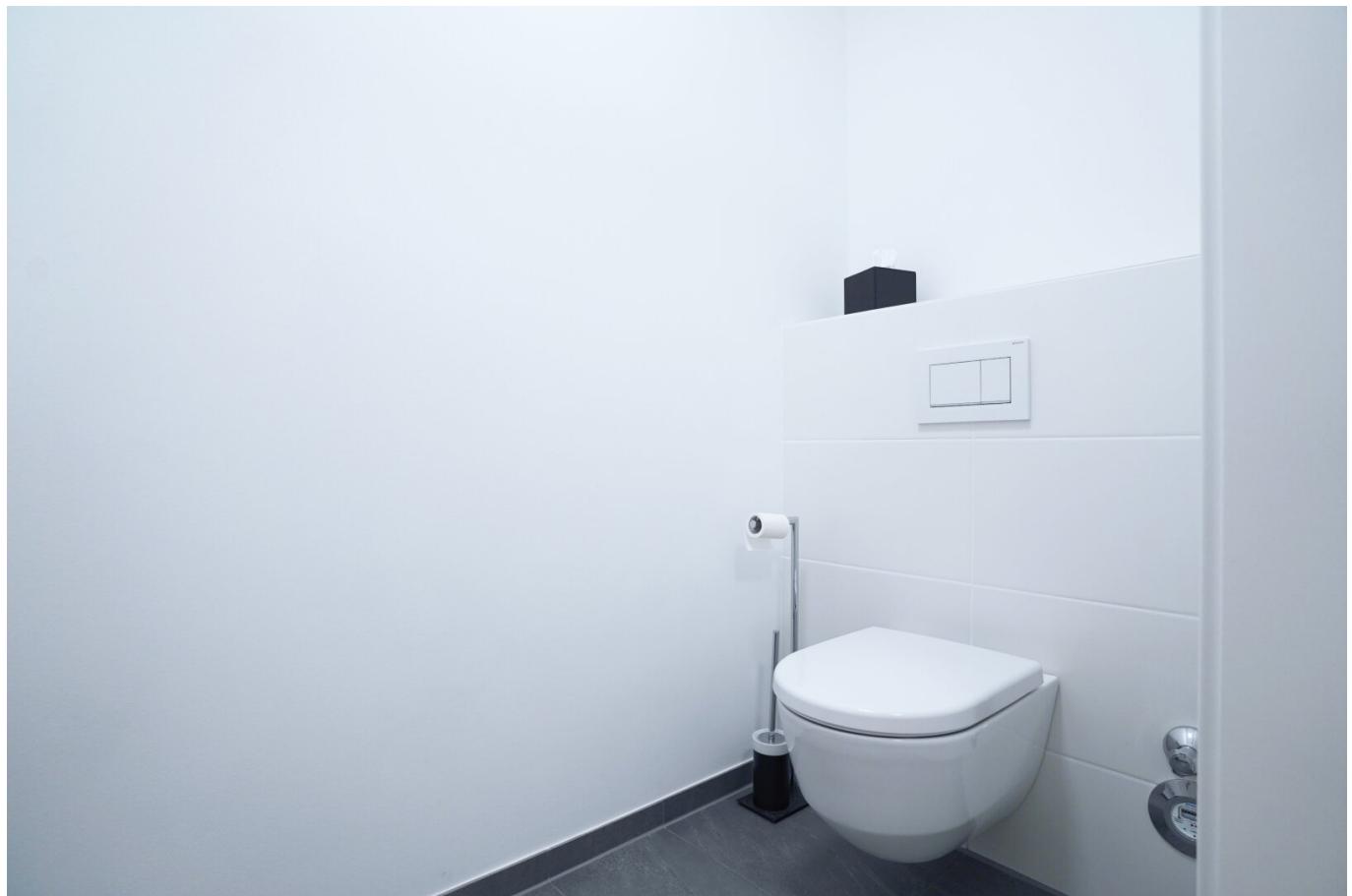
Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3









Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss der exklusiven Wohnanlage HANDKUSS (Baujahr 2023) in St. Martin/Kreuzbergl.

Auf ca. 61,5 m² Wohnfläche plus ca. 18 m² Balkon erwartet Sie ein heller, durchdachter Grundriss und hochwertige Bauqualität in einer der gefragtesten Wohnlagen Klagenfurts.

Highlights:

- + großzügiger Wohn-/Essbereich (33 m²) - viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Gäste empfangen
- + Schüller Einbauküche mit Steinplatte - langlebig, zeitlos und pflegeleicht
- + Miele Dampfbackofen, Induktionskochfeld mit Abzug & Geschirrspüler - komfortables und modernes Kochen auf hohem Niveau
- + Liebherr Kühl- und Weinkühlschrank - perfekte Lagerung für Lebensmittel und Getränke
- + praktischer Abstellraum auf 1,92m² mit Regalsystem für div. Lebensmittel und Utensilien
- + ca. 12,21 m² großes Schlafzimmer inkl. TV-Anschluss - bietet genügend Platz für Bett, Schrank und persönliche Gestaltung
- + Fußbodenheizung (Fernwärme) - angenehme, gleichmäßige Wärme in den Wintermonaten
- + Eichenparkett - hochwertiges Wohngefühl und warme Optik
- + 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores & Insektenschutz - ruhiges Raumklima und optimale Beschattung im Sommer
- + barrierefrei - komfortables Wohnen in jeder Lebensphase
- + 2,7 m Raumhöhe - spürbar luftiges Wohngefühl
- + modernes Bad mit 120x120 Dusche von Hösch & separates WC - praktisch und komfortabel im Alltag
- + Glasfaser & TV-Anschluss - bestens vorbereitet für Homeoffice und Streaming
- + großer Balkon ca. 18 m² - ideal für Frühstück, Sonne und entspannte Abende

- + der Balkon ist bequem vom Wohnraum und Schlafzimmer aus erreichbar und erweitert den Wohnbereich in den Außenbereich
- + flächenbündige Innentüren mit innenliegenden Bändern (modernes Design) sowie große Hebe-Schiebetüre zum Balkon
- + Wasser- und Stromanschlüsse auf dem Balkon sowie Vorbereitung für Markise
- + Smart-Home-System (Busch-Jäger) mit Video-Gegensprechanlage, Heizungssteuerung und Beschattung
- + Kellerabteil ca. 6,4 m² - zusätzlicher Stauraum für Haushalt und Sportgeräte
- + Fahrradraum & Trockenraum - praktische Gemeinschaftseinrichtungen im Haus
- + Besucherparkplätze & Grünflächen - angenehmes und gepflegtes Wohnumfeld sowie eine Paketstation in der Wohnanlage

Optional: 2 Tiefgaragenstellplätze im Haus können um € 23.500,- bzw. € 24.500,- erworben werden.

Diese Liegenschaft bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Gesamtkonzept aus Wohnen, Freizeit, Vermietung und Wertanlage.

Unzählige weitere Details werden Sie bei einer Besichtigung überzeugen.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich auch gerne bei der Finanzierung über unsere bewährten Partner.

Für den 360° Rundgang klicken Sie auf folgenden Link: <https://vr-easy.com/31763/>

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigstermin:

Hannes Hammermayer - Kompagnon Immobilien Kärnten

+43 664 2338906

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum

und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap