

## Wohnen am Kreuzberg: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 1098**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,58 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	23,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

immom²

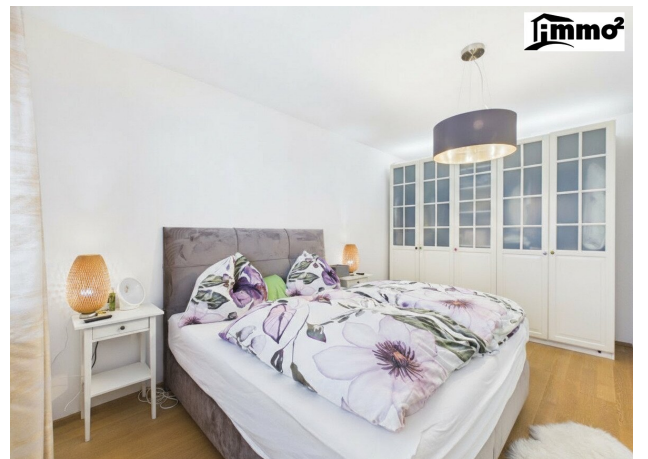
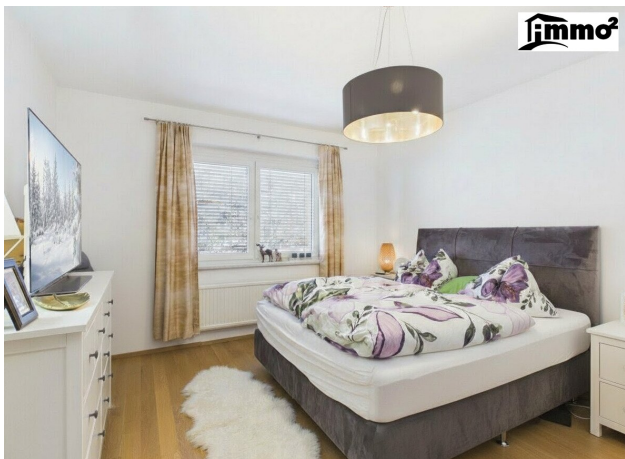


immom²



immom²

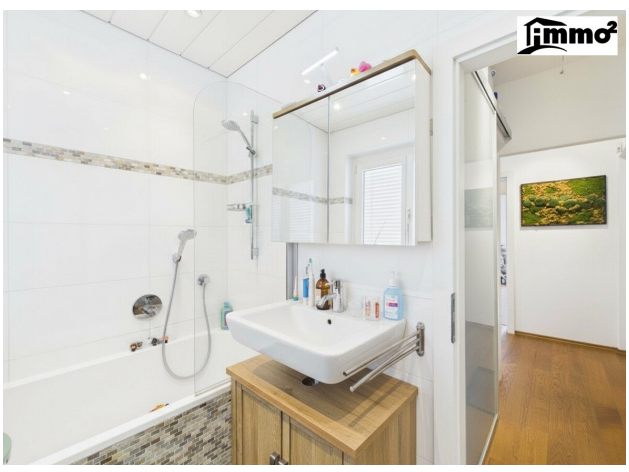




imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>



Symbolfoto







Nutzfläche®  
96 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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



# 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

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Ruhelage am Fuße des Kreuzberglis – Wohnen mit Lebensqualität

Diese **sehr gepflegte und modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Nutzfläche** überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie ihre **begehrte Lage am Fuße des Kreuzberglis**. Eingebettet in eine ruhige Wohnanlage und umgeben von viel Grün, genießen Sie hier eine perfekte Kombination aus **Natur, Ruhe und hervorragender Infrastruktur**. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** (ohne Lift) und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer mit Platzbedarf.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktisches Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige Wohnanlage am Fuße des Kreuzberglis mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **Nutzfläche:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Loggia:** Ja – ostseitig ausgerichtet
- **Etage:** 3. Stock ohne Lift
- **Baujahr:** ca. 1970er Jahre
- **Befeurung:** Elektroheizung, Fußbodenheizung im Badezimmer, Anschlussmöglichkeit für Holzofen
- **Fenster:** 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Jalousien (2004)
- **Böden:** Hochwertige Parkettböden und Fliesen
- **Parken:** Ausreichend allgemeine Parkplätze vor der Anlage vorhanden

(kein zugewiesener Stellplatz)

- **Zustand:** Sehr gepflegt und laufend modernisiert
- **Keller:** Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss

## **Komfort und Wohnqualität**

Die Wohnung überzeugt durch ihren **sehr gepflegten Gesamtzustand sowie die durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl Familien als auch Paaren viel Platz und Flexibilität bietet. Die Kombination aus **edlen Parkettböden und modernen Fliesen** sorgt für eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Besonders angenehm ist die **Fußbodenheizung im Badezimmer**, die zusätzlichen Komfort bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, einen **Holzofen zu installieren**, wodurch eine besonders gemütliche Wohnqualität geschaffen werden kann.

Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein.

## **Beste Infrastruktur in naturnaher Lage**

Die Lage am Kreuzbergl zählt zu den **beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts** und bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe:

- Kreuzbergl: Direkt vor der Haustüre – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung
- Innenstadt: In wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorger, Supermärkte und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- Schulen und Kindergärten: Schnell und bequem erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Gute Anbindung in alle Richtungen
- Parkmöglichkeiten: Ausreichend vorhanden

## **Zusammenfassung**

Diese **großzügige und sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung** bietet ein ideales Zuhause für alle, die **ruhiges Wohnen in beehrter Lage mit viel Platz und hervorragender Infrastruktur** verbinden möchten. Die **Loggia, die Möglichkeit eines Holzofens, die gepflegte Ausstattung sowie die unmittelbare Nähe zum Kreuzbergl** machen diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Gelegenheit.

Hier wohnen Sie, wo **Stadt und Natur perfekt aufeinandertreffen.**

**„Wohnen am Kreuzberg! bedeutet Lebensqualität auf höchstem Niveau.“**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap