

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



Objektnummer: 1098

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,61 m ²
Nutzfläche:	99,23 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	208,58 €
USt.:	23,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

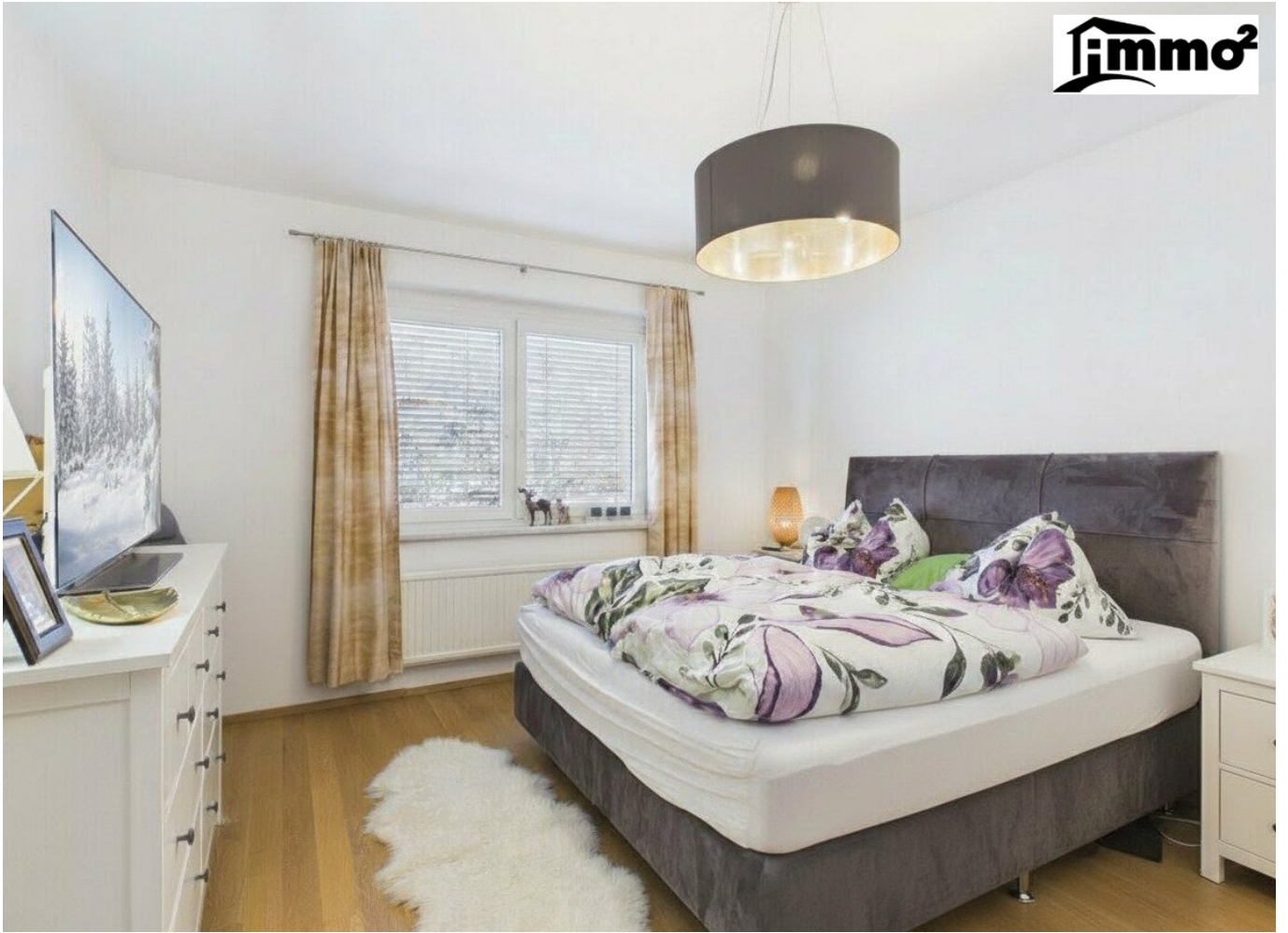
Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

imm²



imm²



imm²



immo²

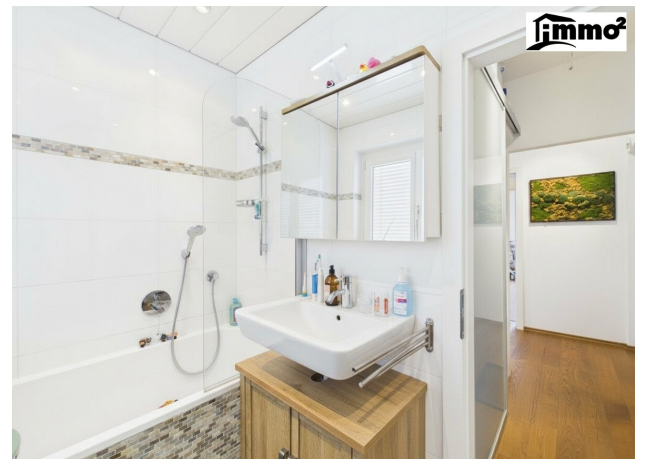


immo²



immo²











Wohnfläche⁽¹⁾

94.61 m²

Nutzfläche⁽²⁾

99.23 m²

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtläche 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



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. 99 m² 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 2. **Stock Hochparterre** 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 im Schloßweg mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **Wohnfläche:** ca. 95 m² | **Nutzfläche:** ca. 99 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Loggia:** Ja – ostseitig ausgerichtet
- **Etage:** 2. Stock ohne Lift Hochparterre
- **Baujahr:** 1974
- **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 begehrter Lage mit viel Platz und hervorragender Infrastruktur** verbinden möchten. Die **Loggia, die Möglichkeit eines Holzofens, die**

gepflegte Ausstattung sowie die unmittelbare Nähe zum Kreuzberg! 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