

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Mozartstraße mit Loggia & TG-Stellplatz



Objektnummer: 1097

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,13 m ²
Nutzfläche:	69,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Betriebskosten:	170,40 €
Heizkosten:	73,03 €
Sonstige Kosten:	76,26 €
Infos zu Preis:	

zuzügl. bis 20.12..2028 ist eine mntl Tilgung von 76,51€ für die Sanierungsdarlehen zu zahlen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

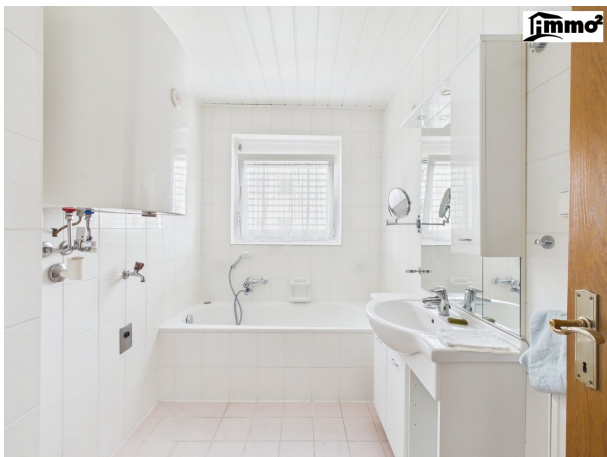
Ihr Ansprechpartner



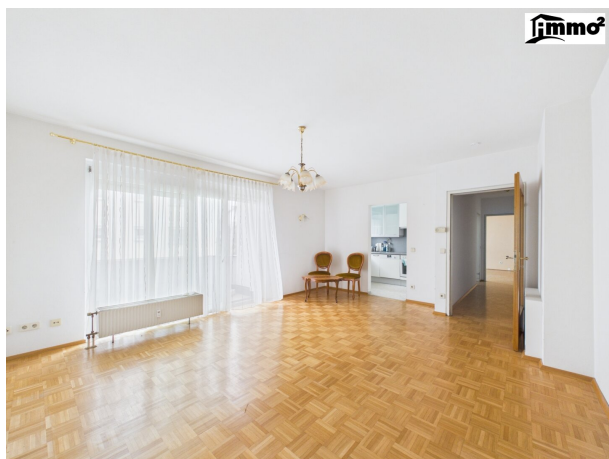
Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.













Wohnfläche⁽¹⁾
63,13 m²

Nutzfläche⁽²⁾
69,13 m²

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

(2) 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







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

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Stellplatz

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten wertbeständigen Investition! Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **63,13 m²** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine **sonnige Loggia mit ca. 6 m²** sowie eine bereits durchgeführte **thermische Verbesserung des Gebäudes**.

Die im Jahr **1989 errichtete** Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial – perfekt geeignet für Singles, Paare oder Anleger.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, ein **großzügiges Wohnzimmer** mit Zugang zur südwestseitigen Loggia, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Wanne & WC, sowie einen praktischen kleinen Abstellraum und bietet dadurch ein komfortables und funktionales Wohnkonzept.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Hochparterre / Erdgeschoß (ohne Lift), Klagenfurt am Wörthersee
- **Wohnfläche:** ca. 63,13 m² | **Nutzfläche:** ca. 69,13 m² inkl. Loggia
- **Zimmer:** 2 | **Fenster:** 3fach-verglaste Kunststofffenster
- **Befeurung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Parken:** 1 TG-Stellplatz ist im Preis inkludiert
- **Besonderheiten:** ca. 6 m² Loggia, Abstellraum, thermisch verbessertes Gebäude, sehr gute Vermietbarkeit, funktionale Raumaufteilung

Komfort und nachhaltige Bauweise

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses**. Am Gebäude wurden bereits **thermische Verbesserungsmaßnahmen** durchgeführt, wodurch die Energieeffizienz gesteigert und ein angenehmes Wohnklima geschaffen wurde. Die Beheizung erfolgt komfortabel über **Fernwärme**, was eine zuverlässige und zukunftssichere

Energieversorgung gewährleistet.

Die Loggia erweitert den Wohnraum ideal und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen und Verweilen.

Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Landeshauptstadt Klagenfurt**, einer der gefragtesten Wohnlagen Kärntens. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Wörthersee und zahlreichen Grünflächen

Zusammenfassung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, die zusätzliche Loggia, die Lage im Hochparterre sowie die bereits erfolgte thermische Verbesserung des Gebäudes**. Dank der beliebten Wohnungsgröße und der attraktiven Lage eignet sich die Immobilie sowohl ideal zur **Eigennutzung als auch als wertstabile Anlage**.

Hier erwerben Sie eine Immobilie mit **solidem Potenzial und nachhaltiger Perspektive** in Klagenfurt am Wörthersee.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – es ist ein Gefühl.“

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap