

## **Top-Lage! Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Fuße des Kreuzbergl in Klagenfurt**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/936**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karnerstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	84,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	216,12 €
Heizkosten:	70,07 €
USt.:	35,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Kürsten**

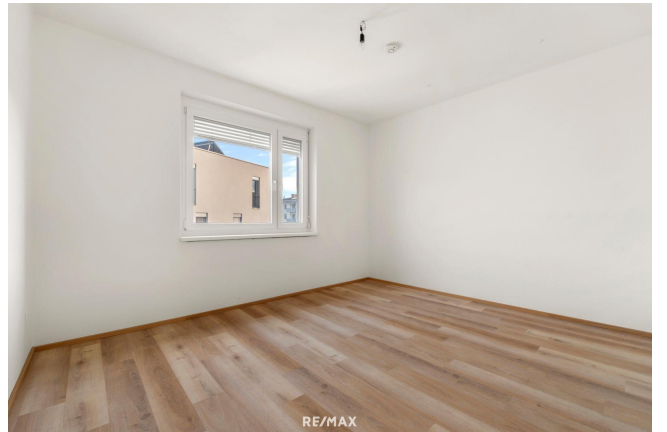
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt



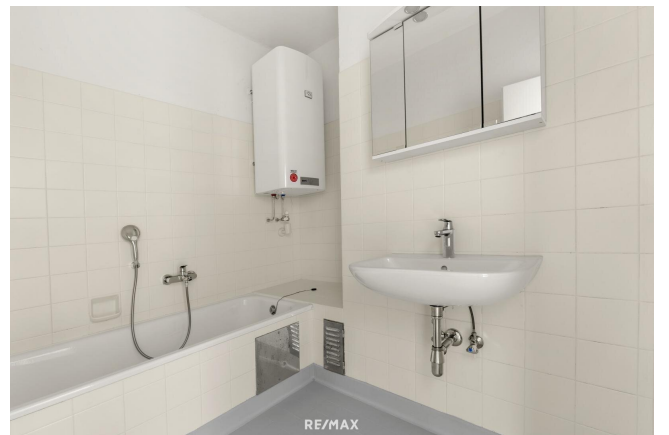
RE/MAX

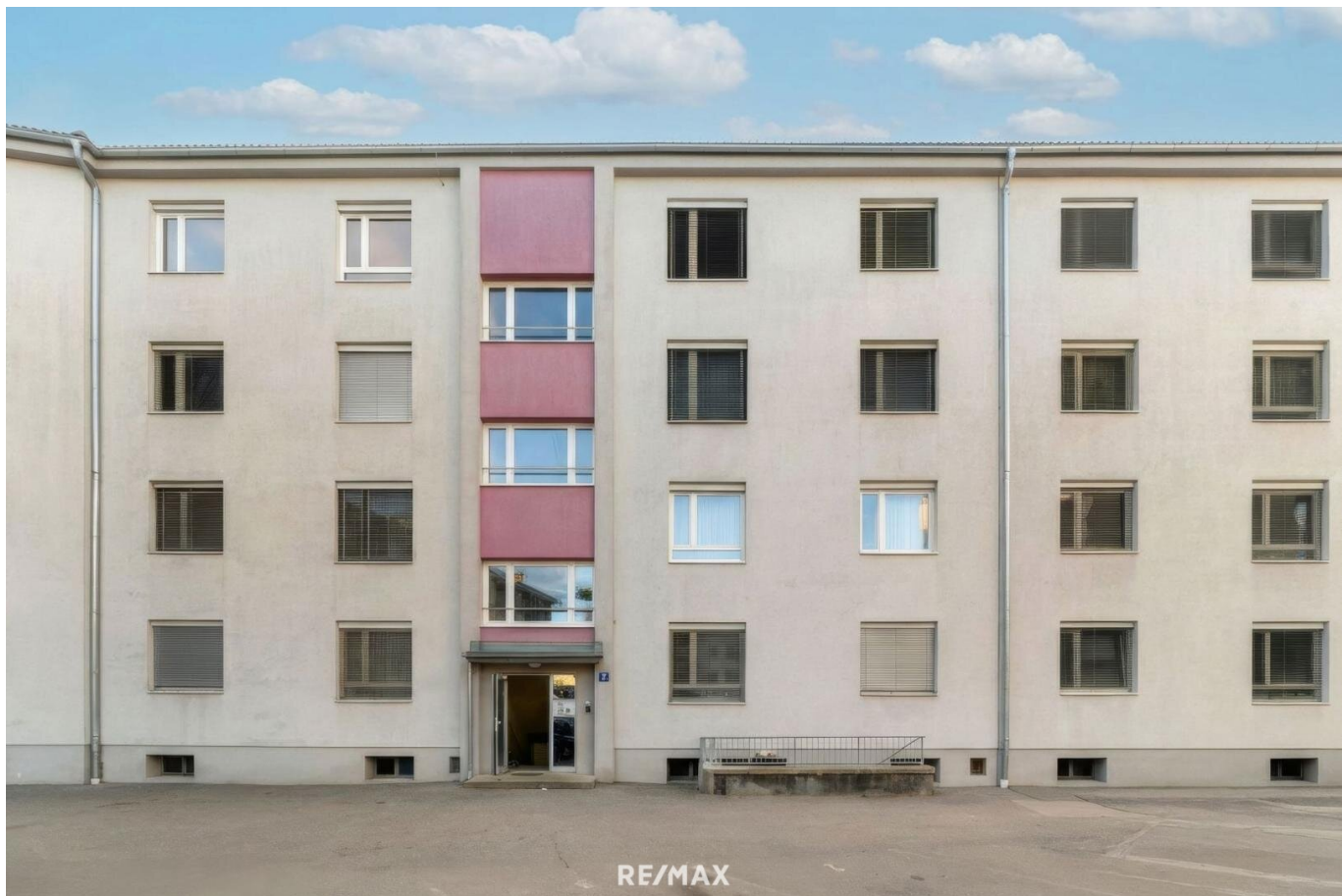


RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

### Top-Lage! Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Fuße des Kreuzberglis in Klagenfurt

Am Fuße des beliebten Kreuzberglis erwartet Sie diese großzügige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 84,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl zwischen urbaner Nähe und naturnahem Rückzugsort – ruhig gelegen und doch nur wenige Schritte vom pulsierenden Stadtleben entfernt.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer – ca. 2,86 m<sup>2</sup>
- Gang – ca. 3,87 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 8,17 m<sup>2</sup>
- Speis – ca. 0,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 10,08 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 15,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 14,00 m<sup>2</sup>
- (Wohn-)Zimmer – ca. 23,56 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 4,45 m<sup>2</sup>
- separates WC – ca. 1,53 m<sup>2</sup>

Helle, ideal geschnittene Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch für Anleger zur Vermietung. Insgesamt vier Zimmer eröffnen flexible Nutzungen als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die separate Küche mit ca. 8,17 m<sup>2</sup> ist voll ausgestattet. Ergänzt wird das

Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 3,10 m<sup>2</sup> große Loggia, die von einem Zimmer aus begehbar ist. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat, im Badezimmer und WC mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Die Heizkosten sind nicht in den angegebenen Betriebskosten enthalten.

Optional können PKW-Abstellplätze zum Preis von je € 10.000,00 erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist perfekt - das Naherholungsgebiet Kreuzbergl mit seinen weitläufigen Waldwegen und Laufstrecken befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Naturgenuss direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt von Klagenfurt am Wörthersee bequem zu Fuß. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für zusätzliche Flexibilität. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Wörthersee, einem der schönsten Badeseen Österreichs – in ca. 9 Minuten mit dem Auto oder ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad. Universität, Minimundus, Europa-Park sowie Strandbad Klagenfurt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Investition – diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Klagenfurts zu wohnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr

Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <225m

Krankenhaus <175m

Klinik <800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <150m

Universität <450m

Höhere Schule <1.125m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.125m

**Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <875m

Polizei <825m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.350m

Bahnhof <1.200m

Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap