

## Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in zentrumsnaher Ruhelage



Titelbild

**Objektnummer: 3754/864**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,50 €
<b>Heizkosten:</b>	158,45 €
<b>USt.:</b>	54,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

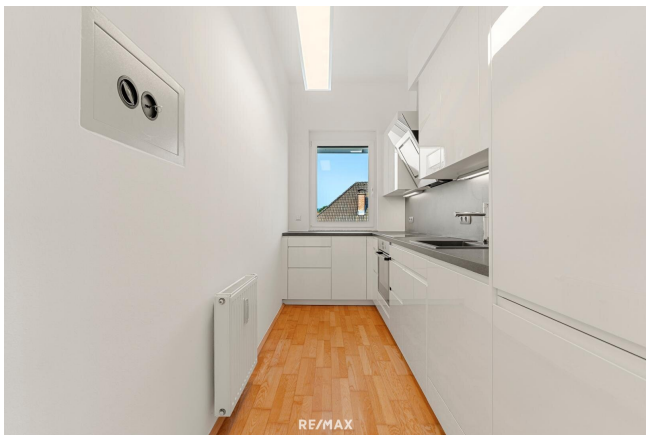
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



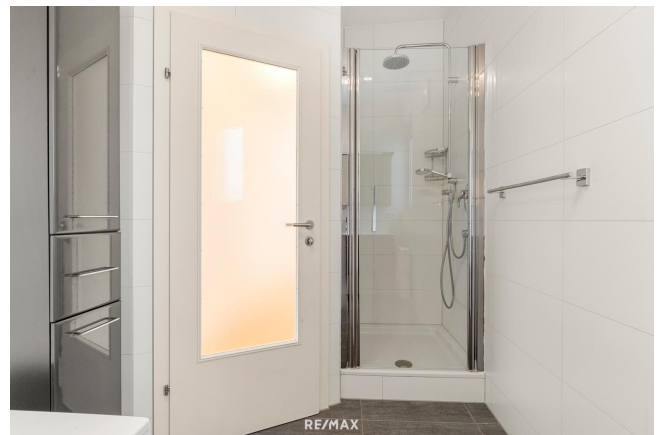
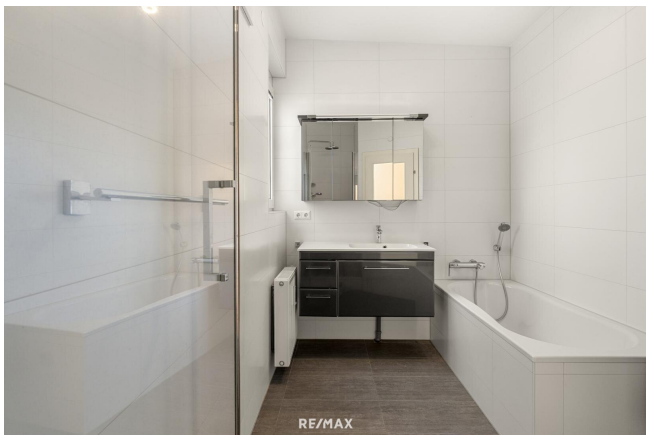
**Peter Dohr**

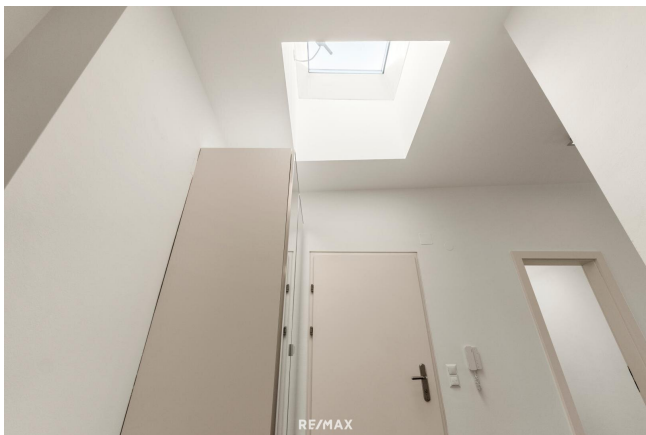
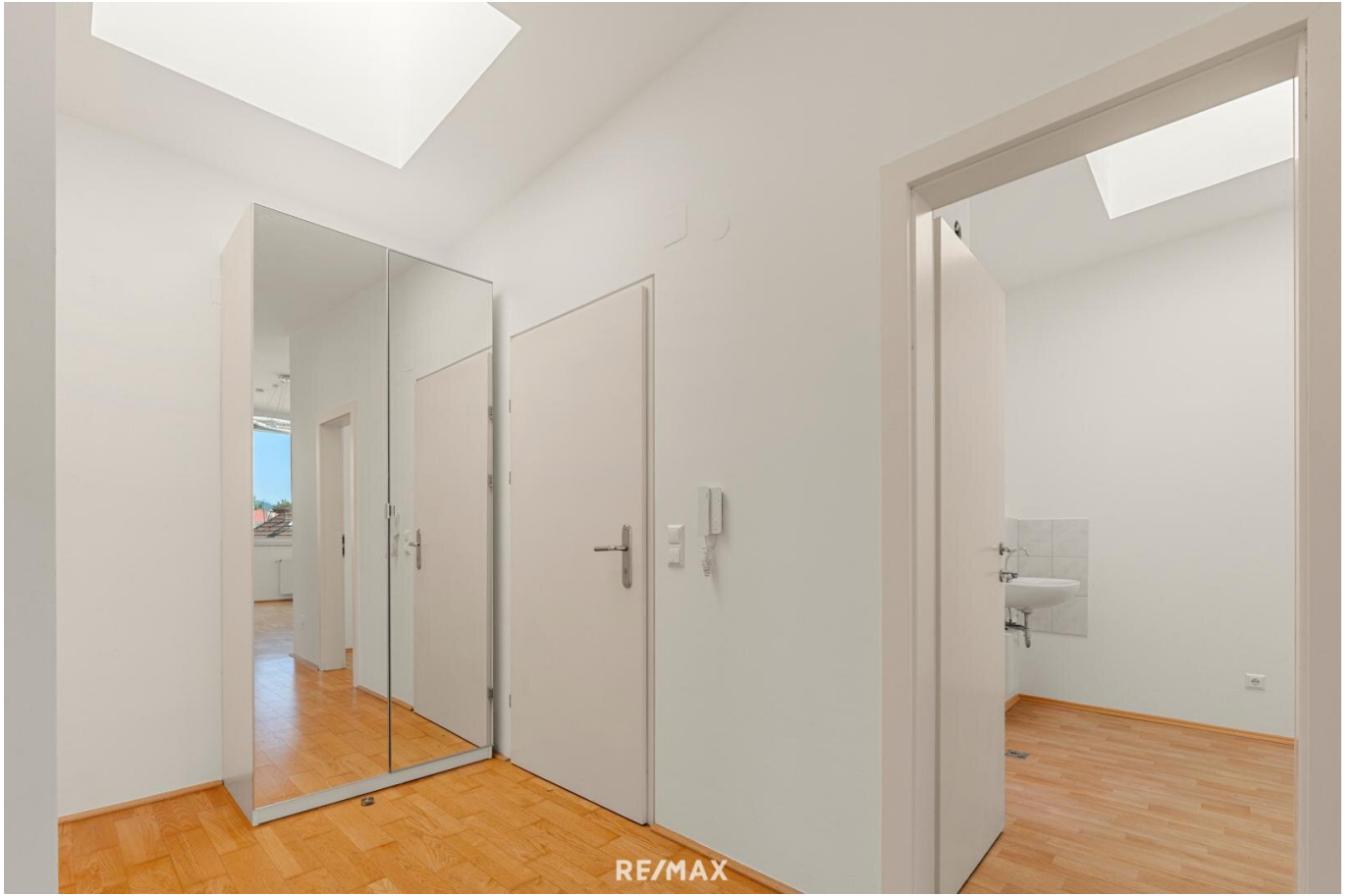
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

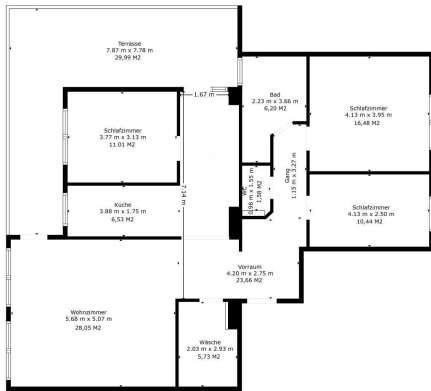












© univis AG 2024

## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in zentrumsnaher Ruhelage

Dieses großzügige, helle Domizil mit herrlicher Terrasse vereint charmantes Penthouse-Flair mit zentraler Lage, die urbanen Komfort mit der Nähe zur Stadt und zum Wörthersee harmonisch verbindet. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines ca. 2001 errichteten, gepflegten Mehrparteienhaus mit Gemeinschaftsgarten, gelegen in einer sehr ruhigen Straße. Auf einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein tolles Ambiente mit außergewöhnlichen Raumhöhen ab ca. 2,75 Meter bis zu ca. 2,95 Meter. Dachfenster im vorderen Bereich der Wohnung schaffen zusätzliches Tageslicht. Als Highlight erwartet Sie eine L-förmige Dachterrasse mit toller Aussicht – dieser Außenbereich erweitert Ihr Zuhause um eine perfekte Wohlfühloase.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum – ca. 23,66 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer – ca. 28,05 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 6,53 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 - ca. 10,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 11,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 16,48 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 6,20 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 1,58 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 5,73 m<sup>2</sup>

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-/Essbereich, der durch große Fensterflächen eine lichtdurchflutete Atmosphäre schafft und direkt auf die ca. 29 m<sup>2</sup> große

Dachterrasse führt – der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen mit herrlichem Ausblick. Die moderne DAN-Küche mit hochwertigen Einbaugeräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Insgesamt drei Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche komfortabel ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit Parkett, die Böden im Badezimmer und dem WC mit modernen Fliesen gestaltet. Die Fenster sind teilweise mit Raffstores und in den drei Zimmern mit Rollos ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

Ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil schafft praktischen Stauraum. Zwei Tiefgaragenplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten und runden das Angebot ab. Das Wohnhaus hat keinen Lift.

Die Lage der Wohnung ist perfekt – nahe der Innenstadt und der Ostbucht des Wörthersees gelegen, verbindet diese Immobilie entspannte Wohnqualität mit See- und Zentrumsnähe sowie einer perfekten Infrastruktur. Sie wohnen stadtnahe und ruhig – Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In nur ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie sowohl das pulsierende Zentrum Klagenfurts als auch den idyllischen Wörthersee, während die nahe Autobahnanbindung nur ca. 4 Minuten entfernt liegt und optimale Mobilität garantiert.

Dieses Zuhause ist mehr als eine Wohnung – es ist ein Lebensgefühl zwischen Stadt und See.

Überzeugen Sie sich von dieser tollen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – diese schöne Eigentumswohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? 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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap