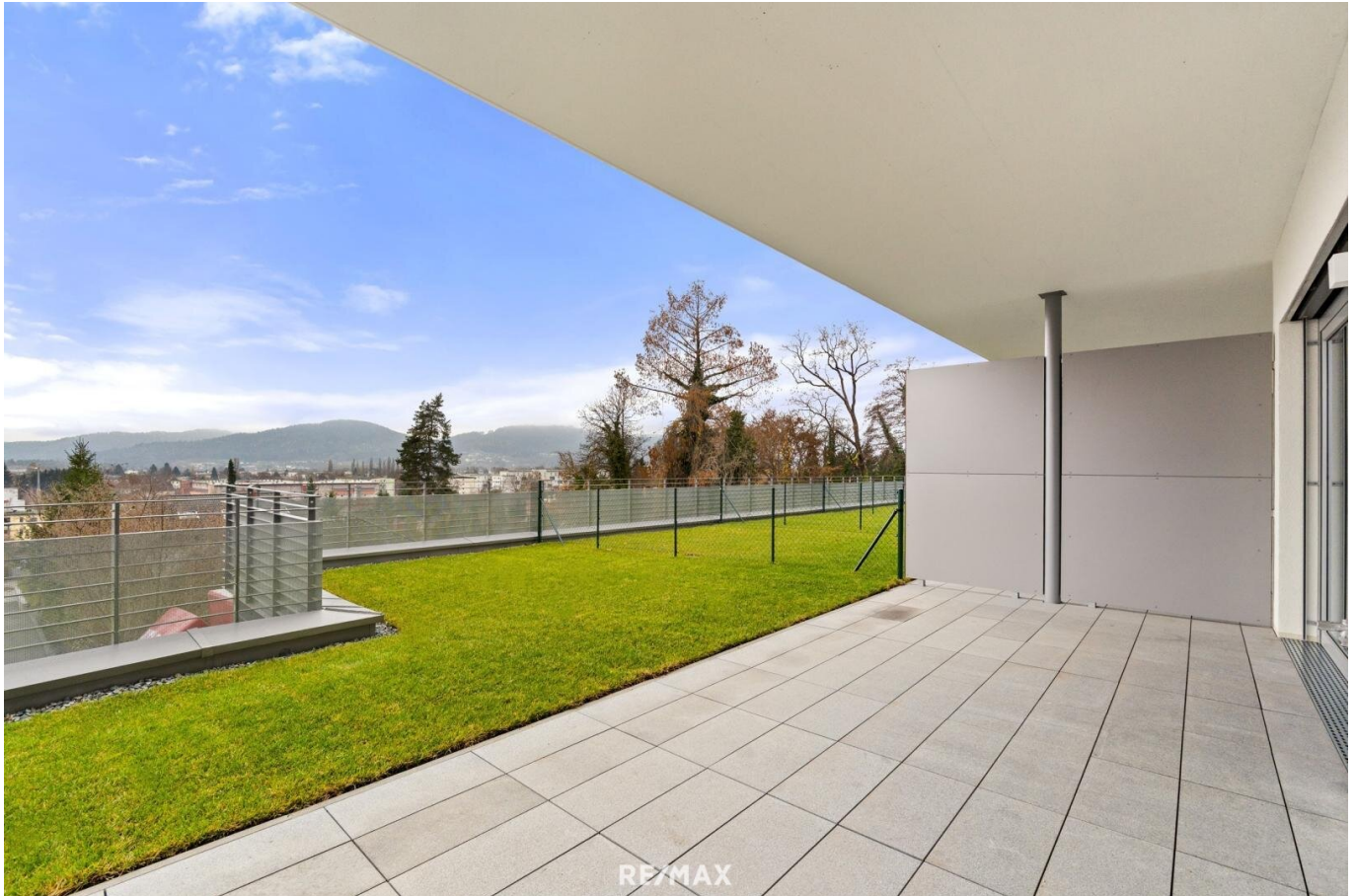


## **Erstbezug: Moderne, barrierefreie Gartenwohnung in St. Martin bei Klagenfurt**



Titelfoto

**Objektnummer: 3754/897**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

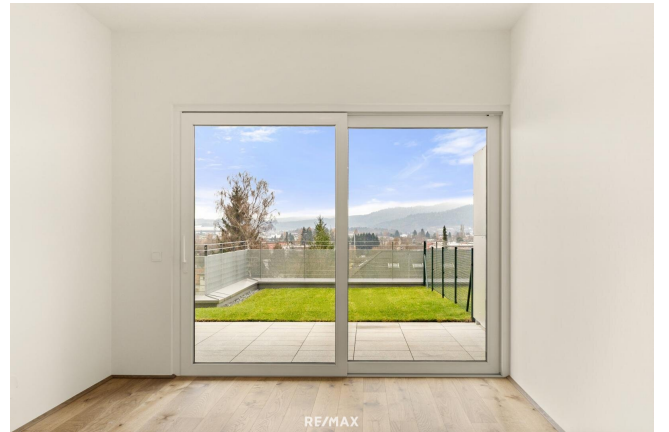
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,64 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,85 €
<b>Heizkosten:</b>	61,91 €
<b>USt.:</b>	28,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

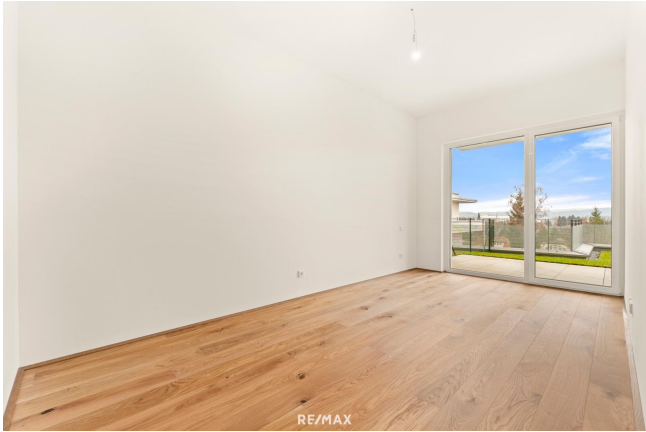
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

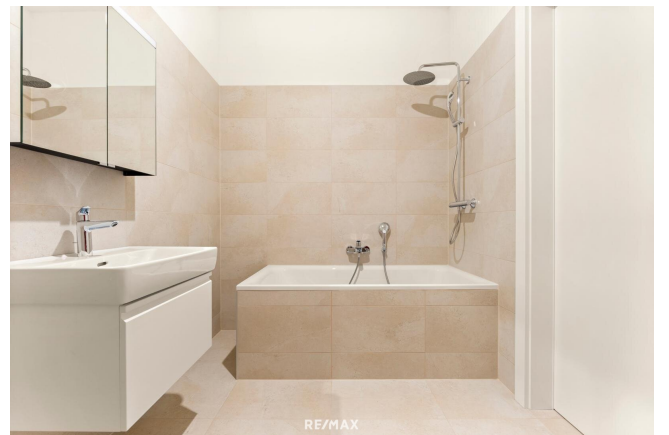
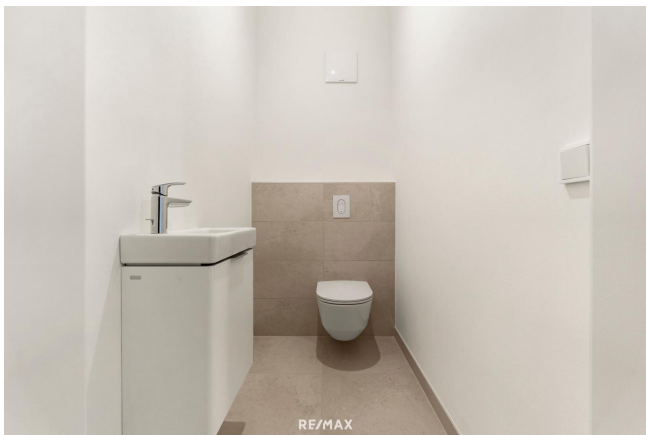
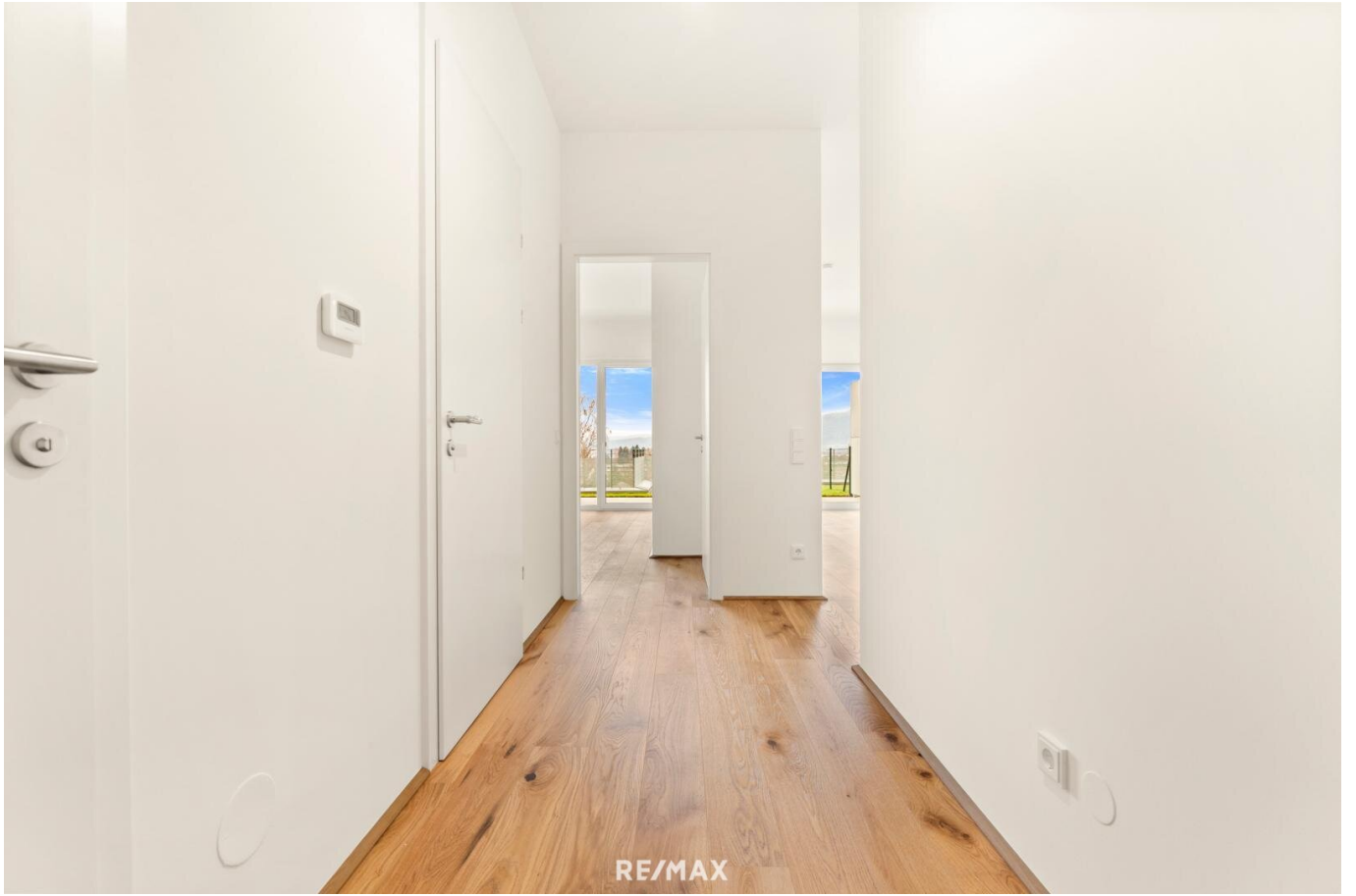
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Kürsten**









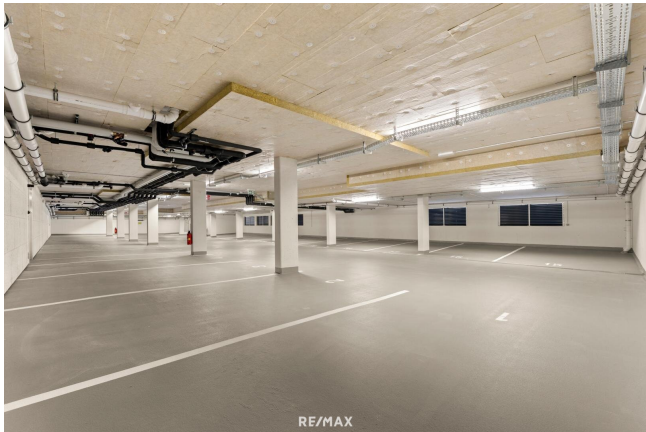
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

### **Erstbezug: Moderne, barrierefreie Gartenwohnung in St. Martin bei Klagenfurt**

Willkommen in Ihrer neuen 2-Zimmer-Traumwohnung! Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einer exklusiven Wohnanlage zu leben, die alle Annehmlichkeiten eines komfortablen, zeitgemäßen Lebensstils vereint. Die hochwertige Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Baukörper samt Penthouse, der sich harmonisch in die idyllische Umgebung einfügt. Für Eigennutzer oder Anleger bietet diese Immobilie eine perfekte Investition.

Die Wohnanlage liegt in St. Martin und ist nur wenige Fahrminuten von der malerischen Ostbucht des Wörthersees entfernt. In nur ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur und zahlreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die TOP B02 mit einer Wohnfläche von ca. 58,75 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum – ca. 6,46 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 25,06 m<sup>2</sup>
- > Zimmer – ca. 16,45 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit Badewanne – ca. 6,28 m<sup>2</sup>
- > WC – ca. 2,19 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum – ca. 2,31 m<sup>2</sup>

Das Highlight dieser Immobilie ist die ca. 21,45 m<sup>2</sup> große Terrasse samt ca. 42,64 m<sup>2</sup> großen Garten mit Blick über Klagenfurt und die umliegende Bergwelt – der perfekte Ort zum Genießen und Entspannen.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigen Glasflächen, die für lichtdurchflutete Räume und eine optische Verlängerung des Wohnraums ins Freie sorgen. Die Raumhöhe von ca. 3 Meter schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Die hochwertigen Böden aus Eichen-Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente. Die Fenster sind mit automatischen Rollläden ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Zur Kühlung an heißen Sommertagen wurde eine Bauteilaktivierung eingebaut, eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Klimaanlageanlagen. Glasfaseranschluss ist verfügbar.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und wartet nur darauf, von Ihnen gestaltet oder weitervermietet zu werden.

**Es besteht die Möglichkeit, für einen Aufpreis von € 22.000 einen Tiefgaragenparkplatz zu erwerben.**

Ein Aufzug führt Sie bequem von der Tiefgarage ins Erdgeschoss, sodass Sie Ihre künftige Wohnung komfortabel und barrierefrei erreichen können. Ein schönes Kellerabteil bietet Ihnen weiteren Stauraum.

Diese Wohnanlage in St. Martin bei Klagenfurt eignet sich perfekt für modernes Wohnen in einer der attraktivsten Regionen Österreichs. Die Kombination aus traumhafter Lage, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design macht sie zu einem einzigartigen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? 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

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap