

## **Wohnen mit Charme und Ausblick - gemütliche, preiswerte 3-Zimmerwohnung nahe Klagenfurt**



**Objektnummer: 1678**

**Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Maria Saal
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,58
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	69,70 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Renate Kodym**

IGEL Immobilien GmbH  
Kroneplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4346350870018  
H +436504111811  
F +4346350870020











## Objektbeschreibung

Die westseitige Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und stimmungsvolle Abendsonne. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Fernblick auf den Ulrichsberg, der der Wohnung eine besondere Wohnqualität verleiht.

Ein echtes Highlight bildet der traditionelle Kachelofen, der sich über drei Räume erstreckt und eine außergewöhnlich behagliche Atmosphäre schafft. Gerade in der kalten Jahreszeit entsteht dadurch eine angenehme Gemütlichkeit.

Die Küche und das Bad müssten erneuert werden.

Die Fenster wurden bereits vor rund zehn Jahren erneuert und das Dach wurde 2025 komplett saniert. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung, zusätzlich bietet der Kachelofen eine angenehme alternative Wärmequelle.

Ein großer Keller bietet viel Platz für ihr Brennholz und die bequeme Tiefgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ruhiges Wohnen im Grünen mit

Energieausweis HWB 117 kWh/m<sup>2</sup>a

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap