

## Sonnige Gartenwohnung in beliebter Wohnlage!



Symbolfoto Wohnzimmer

**Objektnummer: 1141**  
**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Schmid-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	14
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

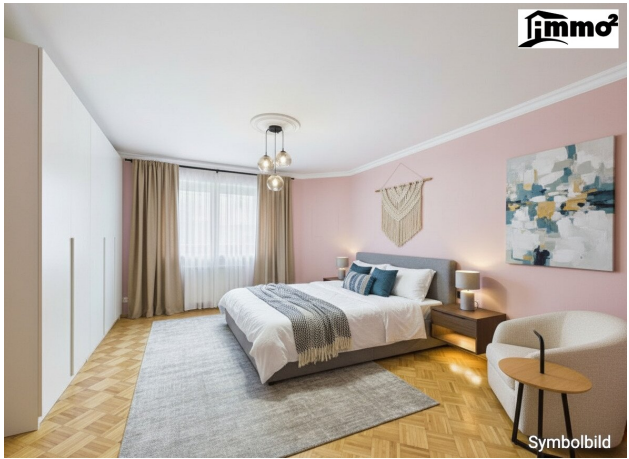
Zubehör zzgl. TG-Stellplatz 22.000

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





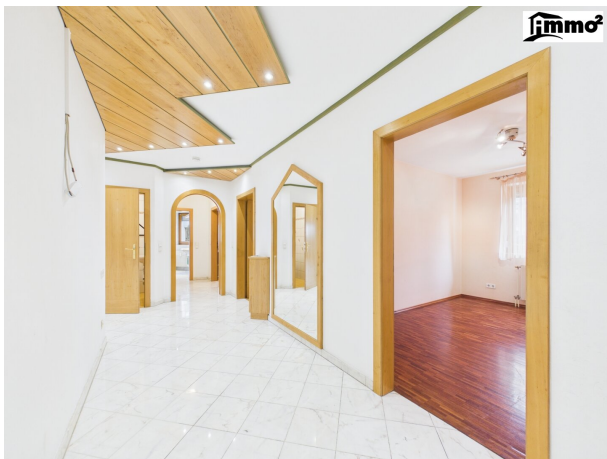


Symbolbild



Symbolbild





immom²



immom²





Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
113 m<sup>2</sup>

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

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Klagenfurt-Annabichl

Diese charmante Gartenwohnung vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

In einer **sehr gepflegten Wohnanlage** gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, einen privaten Garten sowie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

### Raumaufteilung:

#### Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet folgende Aufteilung:

Vorraum, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, separate Küche, Schlafzimmer, weiteres Zimmer, begehbare Kleiderschrank oder ein weiteres Schlafzimmer bzw Büro, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Abstellraum.

Zusätzlich stehen ein **ca. 25 m<sup>2</sup> großer, beheizter Hobbyraum** sowie ein weiterer Kellerabteil im Untergeschoss zur Verfügung.

### IMMO-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage in Klagenfurt-Annabichl, Nähe Klinikum und Spitalberg
- **Baujahr:** 1992 | **Wohnfläche:** ca. 113 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 138 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 Zimmer perfekt aufgeteilt
- **Zustand:** Gepflegt mit viel Potenzial
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung

- **Fenster:** Holzfenster (beschichtet), 3-fach verglast mit Rollläden
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Garagenstellplatz ist ein Zubehör der Wohnung und wird zzgl mit 22.000€ dazu verkauft**
- **Keller:** 1x Kellerabteil & 1x beheizbarer Hobbyraum mit Fenster (ca. 25 m<sup>2</sup>)

## **Wohnen mit Komfort und Potenzial**

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche und das angenehme Wohngefühl. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den **liebevoll angelegten Garten** schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der private Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben sind der große, **beheizte ca. 25 m<sup>2</sup> große Hobbyraum mit Fenster**, sowie der extra Abstellraum im Kellergeschoss. Ideal für Home-Office, dem nachgehen von Hobbies oder als extra Lagerraum.

## **Lage & Infrastruktur – ruhig und zentral zugleich**

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Annabichl und bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Klinikum Klagenfurt: In unmittelbarer Nähe
- Spitalberg: Perfekt für Spaziergänge und Erholung
- Einkaufsmöglichkeiten: Schnell erreichbar
- Schulen & Kindergarten: In der Umgebung vorhanden
- Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an das Stadtzentrum

**Um eine anschaulichere Vorstellung zu ermöglichen, wurden die Bilder teils virtuell eingerichtet.**

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

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap