Kompakt. Ruhig. Zentral. 1-Zimmer-Wohnung am Kreuzbergl



Objektnummer: 5940/1000000-1

Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	31,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	128.000,00 €
Betriebskosten:	71,40 €
Heizkosten:	46,00 €

Ihr Ansprechpartner



Timo Würcher

PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

T +43664 5476300
H +43664 5476300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







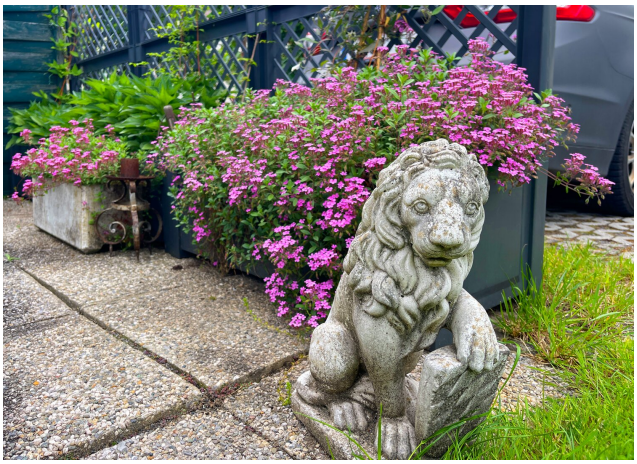


























Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Kreuzbergl zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts. Geprägt von viel Natur, stilvollen Häusern und gepflegtem Wohnumfeld, liegt die Wohnung in einer **ruhigen Seitenstraße**, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die nahegelegenen **Wälder und Spazierwege** am Kreuzbergl bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind **Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Schulen** schnell erreichbar – eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Diese charmante **1-Zimmer-Dachgeschosswohnung** im 3. Stock mit ca. 31 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts – dem Kreuzbergl.

Mit einer gut geschnittenen Wohnfläche bietet sie ein **helles Wohn-/Schlafzimmer**, eine **praktische Teeküche**, sowie ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Besonders hervorzuheben sind der **PKW-Abstellplatz** und der **kleine Garten zur Mitbenutzung** – ein seltenes Plus in dieser Lage.

Zusätzlich wurde bereits eine Verrohrung vorbereitet, um bei Bedarf eine **E-Ladestation** für Elektrofahrzeuge installieren zu können – ein zukunftssicherer Vorteil für moderne Mobilitätsansprüche. **Die Wohnung eignet sich ideal als Singlewohnung, Studentenwohnung oder als Anlageobjekt.**

Auch für **Berufspendler oder Personen, die vorübergehend beruflich in Klagenfurt tätig sind**, bietet sie eine kompakte und gepflegte Wohnlösung in bester Lage – ruhig, zentral und gut angebunden.

Ausstattung im Überblick:

- Heller Wohn-/Schlafraum
- Praktische Teeküche
- Badezimmer mit Dusche & WC
- PKW-Abstellplatz
- Gartenmitbenutzung
- Dachgeschosslage

Kosten:

- Betriebskosten: ca. 71,40 €
- Strom inkl. Heizkosten: derzeit ca. 46,00 €

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap