

## **PENTHOUSE | Lichtdurchflutete Familien-Maisonette in Seenähe**



**Objektnummer: 2501004-4**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 113,45 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 113,45 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 17,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,21                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 289,30 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 28,93 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

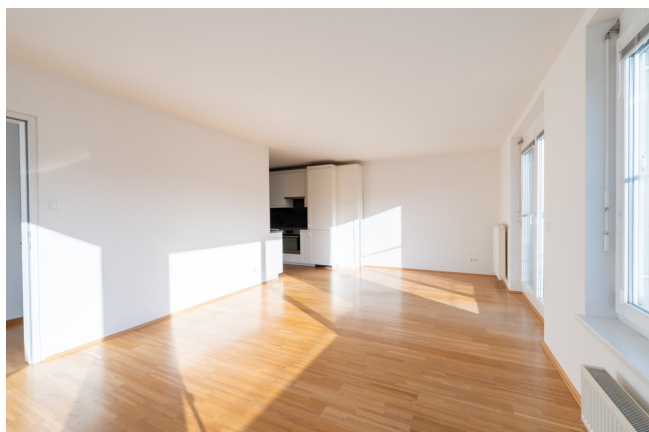
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Karin Bolesch**

BOLESCH Immobilien GmbH













## Objektbeschreibung

Die charmante **Maisonette** befindet sich im Süden der Stadt, der **Wörthersee** ist nur wenige Minuten entfernt. In der näheren Umgebung gibt es verschiedene Annehmlichkeiten wie einen Arzt, eine Apotheke, einen Kindergarten und die **Universität**, die alle zu Fuß erreichbar sind. Auch ein **Supermarkt**, eine Bäckerei, eine Bank, eine Postfiliale und eine **Bushaltestelle (Linien B, 4 & 6)** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung eignet sich besonders für **Familien mit Kindern**. Auch Berufstätige mit **Home-Office**-Möglichkeit freuen sich über die zahlreichen Zimmer.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Raumaufteilung mit **vier getrennt begehbaren Schlafzimmern**, welche sich auf der Eingangsebene im 2. Obergeschoss des Hauses befinden. Auf dieser Etage befinden sich auch ein **Bad mit WC** und ein **Abstellraum**, sowie eine großzügige Garderobe.

In der Etage darüber befindet sich das großzügige Wohn-Esszimmer, welches mit seinem **wunderbaren Bergblick** überzeugt. Die Küche mit Fenster ist unmittelbar angeschlossen, auch ein **WC** befindet sich auf dieser Ebene. Über das Wohnzimmer betreten Sie auch die **großzügige Terrasse, welche nach Süd-Westen ausgerichtet ist** und mit **elektrischen Markisen** ausgestattet ist. Hier verbringen Sie **laue Sommerabende mit Familie und Freunden**.

Der Wohnung ist ein üblich großes ein **Kellerabteil** zugeordnet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Tiefgaragenplatz** und **zwei Außenstellplätze** zu erwerben!

Die aktuellen Betriebskosten reichen wir gerne nach, diese wurden bereits angefragt. Der letztvorliegende Energieausweis ist abgelaufen, ein neuer wurde ebenso urgiert, und wird ehestmöglich nachgereicht.

*Hinweis:* Unsere Objektfotos werden mit Hilfe von KI bearbeitet, um beispielsweise die Witterung (Sommer/Winter) zu Verändern, oder kleinere optische Mängel zu retouchieren. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung geben wir Ihnen gerne ausführlich Gelegenheit, sich ein Bild von der angebotenen Immobilie zu machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap