

**Familienfreundliche 4-Zimmer-Stadtwohnung in Klagenfurt
– ca. 106 m², Lift, Balkon & Keller**



Luftbild mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 793

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,30 m ²
Nutzfläche:	106,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,03
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

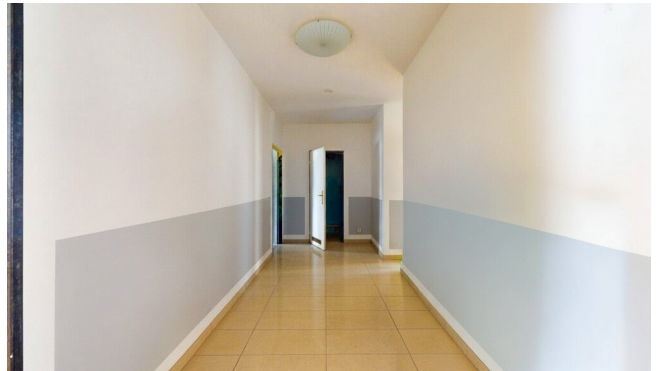


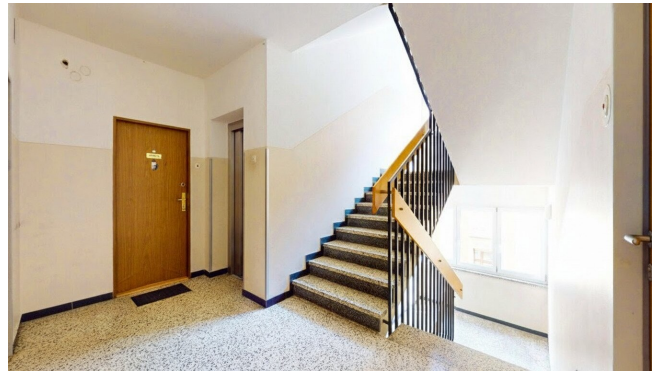
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

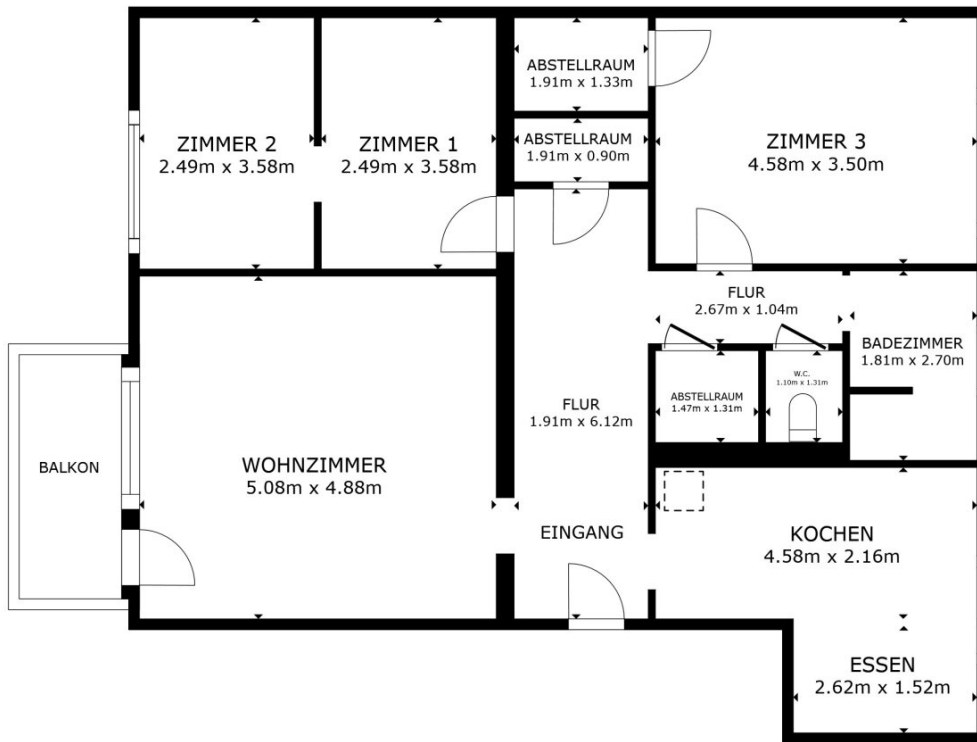












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 106.3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 106.3 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese **großzügig geschnittene Eigentumswohnung in 9020 Klagenfurt am Wörthersee** ist die richtige Wahl für alle, die eine **zentrale Stadtwohnung mit Balkon, Lift und viel Platz** suchen. Das Objekt verbindet **urbanes Wohnen**, eine **durchdachte Raumstruktur** und ein Wohngefühl, das sowohl **Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf** als auch Käufer anspricht, die eine **wertstabile Eigentumswohnung in Klagenfurt** zur Eigennutzung oder als Investment erwerben möchten.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einem **großzügigen Eingangs- und Flurbereich**, von dem aus die Räume klar und funktional erschlossen werden. Der **helle Wohnbereich** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang auf den **Westbalkon**, der mit Sonne, Ruhe und einem angenehmen Außenbereich punktet. Die **Ost-West-Ausrichtung** sorgt für ein ausgewogenes Lichtkonzept über den ganzen Tag hinweg und macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die helle Räume und ein angenehmes Wohnklima schätzen.

Ein wesentlicher USP dieser Wohnung ist ihre **vielseitige Nutzbarkeit**: Mehrere separat nutzbare Zimmer eröffnen flexible Szenarien für **Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche mit Essbereich**, ein **Badezimmer mit Fenster**, ein **separates WC** sowie **praktische Abstellflächen**, die im Alltag einen echten Mehrwert schaffen. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Käufer, die eine **familienfreundliche Wohnung in Klagenfurt**, eine **Wohnung mit mehreren Zimmern** oder eine **großzügige Stadtwohnung mit flexibler Raumaufteilung** suchen.

Auch auf Ausstattungsseite präsentiert sich das Objekt marktfähig und nutzerorientiert: **Fernwärme mit Zentralheizung, Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Personenaufzug, Einbauküche, Abstellraum** und ein **Westbalkon** bilden eine starke Basis für komfortables Wohnen in der Stadt. Zusätzlich profitieren Käufer von einem **Kellerabteil** sowie der Möglichkeit, **PKW-Stellplätze im Innenhof anzumieten**– ein klarer Vorteil in dieser urbanen Lage.

Besonders interessant ist die Wohnung für Zielgruppen, die **zentrumstnah wohnen und trotzdem ruhig leben** möchten. Das Profil passt hervorragend zu Familien mit Schul- oder Studienbezug, zu Paaren mit Platzanspruch und zu Käufern, die eine **Eigentumswohnung in Klagenfurt mit Lift, Balkon und guter Vermietbarkeit** suchen. Die Kombination aus **gepflegtem Zustand, solider Ausstattung, effizienter Energiekennzahl, durchdachtem Grundriss** und **attraktiver Wohnlage** macht dieses Objekt zu einer überzeugenden Opportunität am Klagenfurter Wohnungsmarkt.

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap