

Gepflegte Stadtwohnung in Bestlage!



Objektnummer: 8521/153

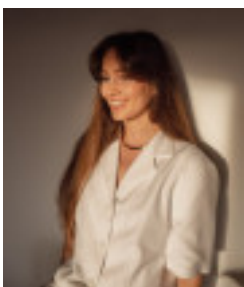
Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alter Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt,01.Bez.:Innere Stadt
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	158,00 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach







Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee, **direkt am Alten Platz** - dem wohl **lebendigsten und charmantesten Teil der Stadt** - befindet sich diese schöne Wohnung. Umgeben von historischer Architektur, städtischem Flair und einer Vielzahl an Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten vereint diese Lage sämtliche Vorzüge des innerstädtischen Lebens.

Gelegen im **obersten Geschoss** eines gepflegten Stadthauses entfaltet diese rund **75 m²** große **Dachgeschosswohnung** ihren ganz **besonderen Charme**. Helle, lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und das Gefühl, **über den Dächern** der Klagenfurter Altstadt zu wohnen, verleihen der Wohnung eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die angenehme Stiegenführung des Hauses sorgt zudem dafür, dass die Wohnung trotz ihrer Lage im Dachgeschoss komfortabel und ohne viel Mühe erreichbar ist.

Raumaufteilung

- Garderobennische direkt beim Eingang
- großzügiges, sonniges Wohnzimmer mit wunderschönem **Kachelofen**
- gepflegte Küche im Landhausstil und gemütlicher Essecke
- helles Bad mit Toilette, **Badewanne und Fenster**
- riesiges Hauptschlafzimmer mit schöner **Fenstergaube** und herrlichem **Blick** in die Altstadt, der sich den **Kachelofen** auf der anderen Seite mit dem Wohnzimmer teilt - einfach **herrlich**
- zusätzliches Zimmer, welches als Büro, aber auch als Schlafzimmer genutzt werden kann, ebenfalls mit **atmosphärischer Fenstergaube** und **Stadtblick**

Weitere Infos:

- Kellerabteil inklusive
- günstige Betriebskosten, da zurzeit keine Rücklagen gebildet werden
- denkmalgeschützte Fassade an der Vorderseite Richtung Alter Platz (2022 saniert)
- überdachter PKW-Stellplatz anmietbar
- Eignet sich auch hervorragend als Büroräumlichkeit.

Eine wirklich gemütliche Wohnung in **absoluter Bestlage**, die das Lebensgefühl der **Klagenfurter Altstadt** in seiner schönsten Form widerspiegelt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter **+43 650 53 44349**, *Katrin Lauritsch* | *LUMEN Immobilien*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Klinik <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap