

## **Kernsaniertes Wohnjuwel mit Stil – Wohnkomfort in Top-Lage am Bahnhof und an der Koralmbahn**



**Objektnummer: 1228**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

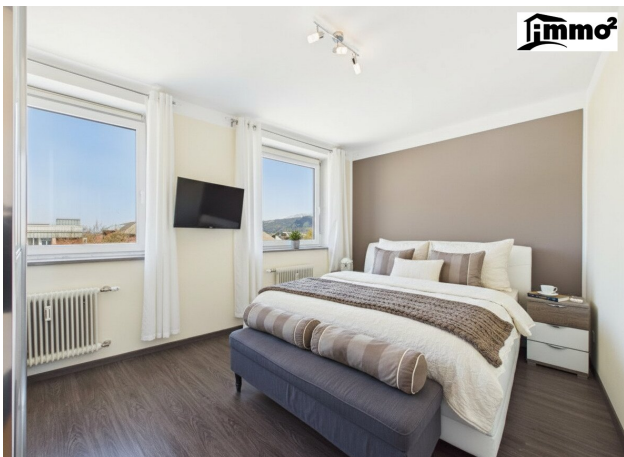


### Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





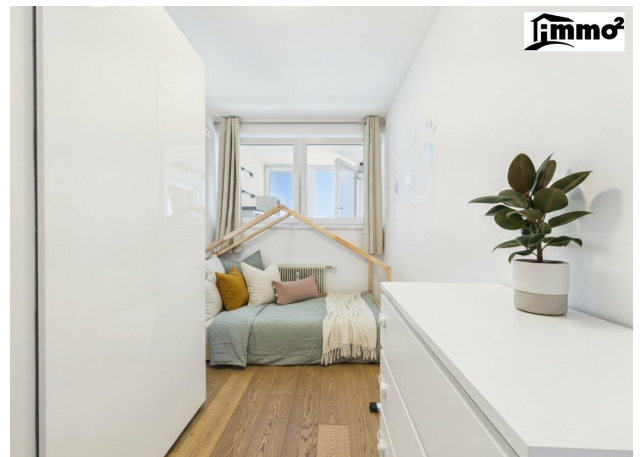
immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>





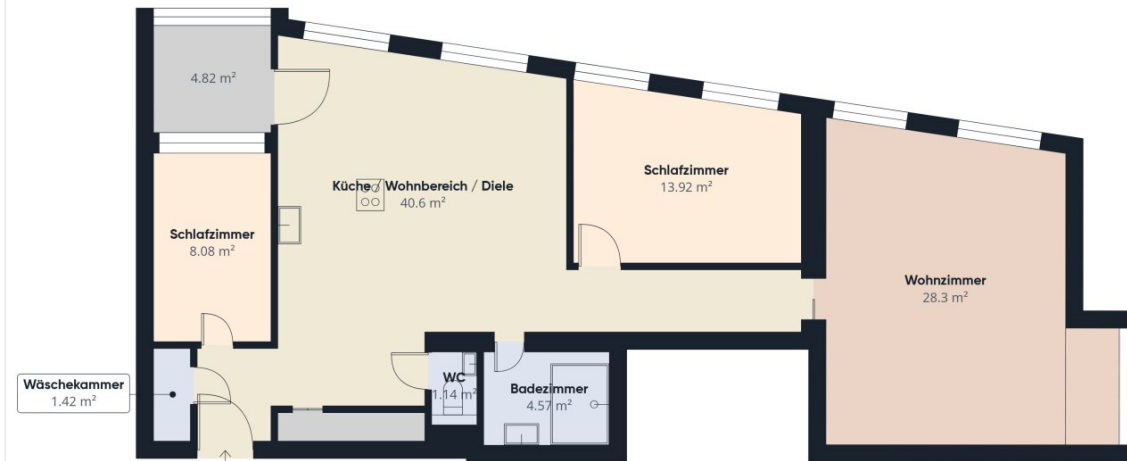
Symbolbild

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
104.82 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche 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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG

## Objektbeschreibung

### Herzlich Willkommen in Ihrer wunderschönen kernsanierten Wohnung!

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und vielseitigen Raumaufteilung auf ca. **102 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die sowohl Komfort als auch Flexibilität im Alltag bietet. Der einladende Vorraum führt in den zentralen Wohnbereich, bestehend aus einer **offen gestalteten Wohnküche mit großzügigem Essbereich**, die das Herzstück der Wohnung bildet. Hier entstehen helle, kommunikative Wohnräume mit viel Platz für gemeinsame Stunden.

Neben dem gemütlichen Wohnzimmer stehen Ihnen ein **Schlafzimmer**, ein **kleines Kinderzimmer** – ideal für Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer und das WC sind getrennt ausgeführt und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner rundet das Raumangebot optimal ab.

#### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Wohnfläche:** ca. 102 m<sup>2</sup>
- **Lage:** gut angebundene Lage am Bahnhof und der Koralmbahn
- **Stockwerk:** 3. Obergeschoss mit Lift
- **Aufteilung:** Vorraum, separates Bad & WC, Schlafzimmer, Gästezimmer (optional Büro oder Ankleidezimmer), Wohnzimmer, offene Wohnküche mit Essplatz, Abstellraum
- **Baujahr:** 1970
- **Heizung:** Fernwärme

- **Besonderheiten:**

- Großzügiger moderner Koch- und Essbereich
- Schallschutzfenster (2017) für angenehme Ruhe trotz zentraler Lage
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- verglaste Loggia für mehr Nutzungsmöglichkeiten
- **komplette hochwertige Kernsanierung ( 2017 )**
- Kellerabteil
- optional Tiefgaragenplatz zu mieten

Eine ideale Kombination aus Lage, Raumangebot und Wohnqualität – perfekt für modernes Wohnen mit viel Gestaltungsspielraum.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap