

**Top-Lage: Helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und  
Balkon am Fuße des Kreuzbergl**



Loggia

**Objektnummer: 3754/968**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	94,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Balkone:	1
Keller:	7,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	333.333,00 €
Betriebskosten:	249,47 €
Heizkosten:	80,88 €
USt.:	43,57 €
Provisionsangabe:	

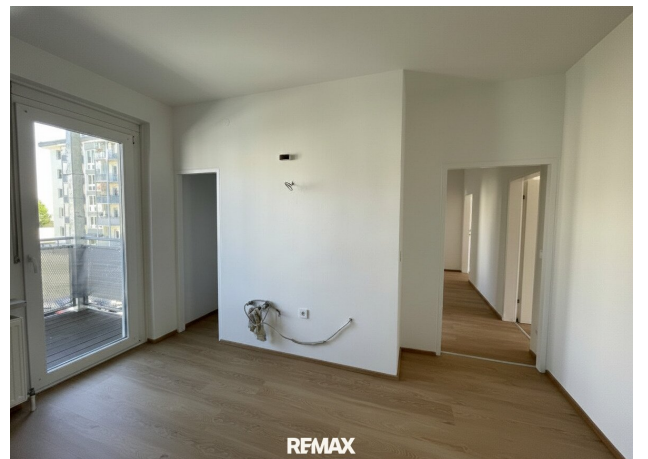
11.999,99 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Kürsten**

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt







REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

### Top-Lage: Helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon am Fuße des Kreuzberglis

Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **94,87 m<sup>2</sup>** befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses **mit Lift**. Diese Immobilie bietet ein tolles, lichtdurchflutetes Wohnambiente in begehrter Lage am Fuße des Kreuzberglis – genießen Sie die Natur und alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Umgebung. Als Highlight verfügt die Wohnung über einen Balkon und eine Loggia mit schönem Ausblick.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum – ca. 6,79 m<sup>2</sup>
- Gang – ca. 5,98 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 12,53 m<sup>2</sup>
- (Wohn-)Zimmer – ca. 22,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 10,72 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 17,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 11,69 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 5,23 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 1,76 m<sup>2</sup>
- Speisekammer – ca. 0,90 m<sup>2</sup>

Die **Freiflächen** teilen sich wie folgt:

- Loggia – ca. 10,16 m<sup>2</sup>
- Balkon – ca. 4,63 m<sup>2</sup>

Die Wohnung erwartet Sie mit **hellem, freundlichem Ambiente**: Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Die hellen Wohnräume wirken weitläufig und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen mit Freiraum schätzen.

Besondere Highlights sind der Balkon, der direkt von der Küche aus begehbar ist und die großzügige Loggia, die sowohl vom (Wohn-)Zimmer als auch von einem weiteren Zimmer aus zugänglich ist und den Wohnraum ins Freie erweitern.

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat und im Badezimmer mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

**Ein PKW-Abstellplatz kann bei Bedarf für € 10.000 dazu gekauft werden.**

### **Lage:**

Sie haben die Natur vor der Haustüre, denn in kurzer Distanz befindet sich das Kreuzbergl mit seinen Waldwegen und Laufstrecken. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Durch die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel genießen Sie Flexibilität. Die lebendige Innenstadt befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Der Wörthersee ist mit dem Auto in ca. 9 Minuten und mit dem Rad in ca. 15 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Universität, Minimundus, Europa-Park und Strandbad Klagenfurt.

Diese Wohnung bietet eine ideale Gelegenheit, in einer der beliebtesten Gegenden Klagenfurts zu wohnen oder zu investieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben

wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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 <100m

Apotheke <200m

Krankenhaus <125m

Klinik <850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <1.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.100m

### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <925m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.350m

Bahnhof <1.200m

Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap