

## **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckendem Ausblick über Klagenfurt**



Loggia

**Objektnummer: 3754/970**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	94,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,68 €
<b>Heizkosten:</b>	115,01 €
<b>USt.:</b>	53,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.160,00 € inkl. 20% USt.

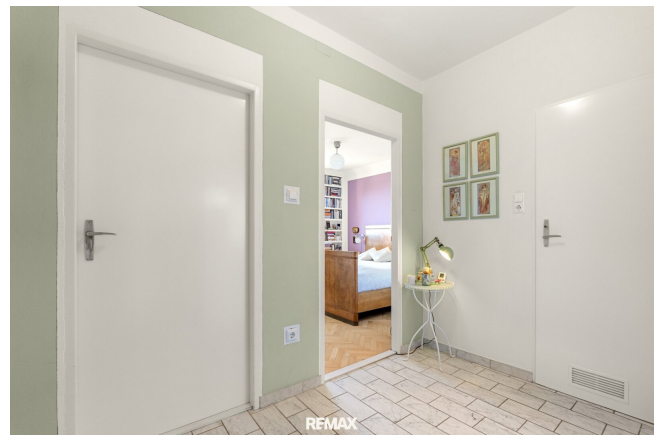
## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Pichler**

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









## Objektbeschreibung

### Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckendem Ausblick über Klagenfurt

Diese charmante Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 94,7 m<sup>2</sup> sowie zwei Loggien befindet sich in zentrumsnaher Lage und überzeugt mit einzigartigem Panoramablick über die Stadt bis zu den Karawanken.

Das Wohnhaus verfügt über einen Lift bis ins 6. Stockwerk, die Wohnung selbst befindet sich über einen Halbstock im 8. Stock.

#### Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich – ca. 14,4 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer – ca. 17,9 m<sup>2</sup> (mit Loggia – ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- Küche – ca. 7,9 m<sup>2</sup>
- Essbereich – ca. 13,4 m<sup>2</sup>
- separates WC – ca. 1,4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- (Schlaf-)Zimmer 1 – ca. 17,9 m<sup>2</sup> (mit Loggia – ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- (Schlaf-)Zimmer 2 – ca. 13,2 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 4,9 m<sup>2</sup>

Besonders hervorzuheben sind die zwei sonnigen Loggien mit Ost-Ausrichtung. Die schönen Böden aus Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung ein stilvolles Ambiente. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Es besteht die Möglichkeit, für einen **Aufpreis von € 25.000** eine **Garage** mit elektrischem Tor zu erwerben.

#### Lage:

Die gepflegte Wohnanlage liegt zentral mit idealen Verkehrsanbindungen. Der nahegelegene

Lendhafen lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. In kurzer Distanz entfernt liegen der Alte sowie Neue Platz. In nur ca. 8 Fahrminuten gelangen Sie zum wunderschönen Wörthersee. Die Landeshauptstadt Klagenfurt präsentiert Ihnen eine hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete Kulinarik sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten.

Perfekte Lebensqualität schafft die einmalige Kombination aus Stadt mit Anbindung an den einzigartigen Wörthersee. Genießen Sie Ihre Freizeit beim Schwimmen im See, Wandern am Kreuzbergl, Radtouren, Besuchen von Kultureinrichtungen oder beim Flanieren durch die Innenstadt.

Mit einer perfekten Anbindung an die Südautobahn gelangen Sie in ca. 90 Minuten nach Graz und in ca. 3 Stunden nach Wien. In ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof, von dort aus gelangen Sie mit der Koralmbahn komfortabel und stressfrei von Klagenfurt aus direkt in ca. 42 Minuten nach Graz und in ca. 3 Stunden nach Wien. Perfekt für Berufspendler, Studierende und Vielreisende. Die kurze Distanz zu unseren unmittelbaren Nachbarländern ermöglicht tolle Ausflüge an die Adria.

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität. Lassen Sie sich von der charmanten Stadt und der herrlichen Umgebung Kärntens begeistern. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage und das perfekte Zusammenspiel aus Komfort und Freizeitqualität.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser tollen Wohnung. Ihr Wohntraum in Klagenfurt wartet auf Sie!

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

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen 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 maßstabsgetreu 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.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

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