

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage von Viktring



Objektnummer: 1357

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	293.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Riss

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz









Objektbeschreibung

Die gepflegte Gartenwohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Klagenfurter Stadtteil Viktring. Auf rund 53,48 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Terrasse sowie einen privaten Gartenanteil. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht diese Immobilie besonders interessant.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Attraktive und ruhige Wohnlage im beliebten Stadtteil Klagenfurt-Viktring
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Anbindung in fußläufiger Nähe
- Garage vorhanden (nicht im Kaufpreis enthalten)
- Gepflegter Zustand
- Neubau aus dem Jahr 2007

DIE WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53,48 m² und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung. Über den Vorraum sind sämtliche Räume zentral erschlossen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Von hier aus besteht ebenso wie vom Schlafzimmer direkter Zugang zur ca. 17,08 m² großen Terrasse.

Neben dem Schlafzimmer stehen ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich auf der Terrasse ein weiterer Abstellraum. Der private Garten mit ca. 30 m² erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot

durch eine ca. 10 m² große Kellerfläche.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und liegt in einem im Jahr 2007 errichteten Neubau in Massivbauweise. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, Nassräume und Nebenräume sind mit Fliesen ausgestattet.

Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, Kabel-/Satelliten-TV sowie eine Badewanne im Badezimmer. Das Wohnhaus verfügt über ein Flachdach. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen mit Terrasse und Garten sowie die zusätzlichen Stauraummöglichkeiten durch Keller und Abstellräume.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 178,30. Zusätzlich fallen Heizkosten in Höhe von ca. € 47,06 pro Monat an. Die Stromkosten liegen derzeit bei rund € 60,- monatlich, abhängig vom individuellen Verbrauch.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Riss

[+43 664 24 60 499](tel:+436642460499)

s.riss@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap