

**Neuwertige, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
samt Grünfläche und stilvoller Ausstattung in
Waidmannsdorf**



Titelbild

Objektnummer: 3754/969
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidmannsdorfer Straße 86
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	78,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	250,61 €
USt.:	25,06 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

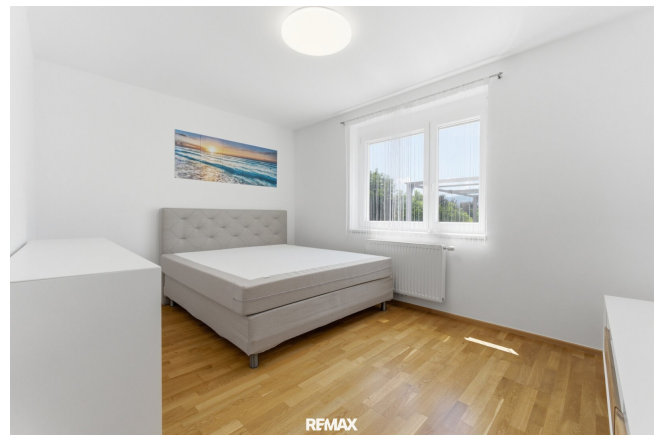
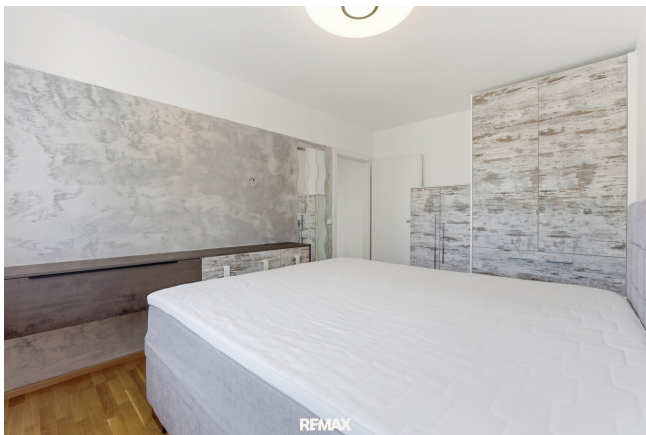
Ihr Ansprechpartner

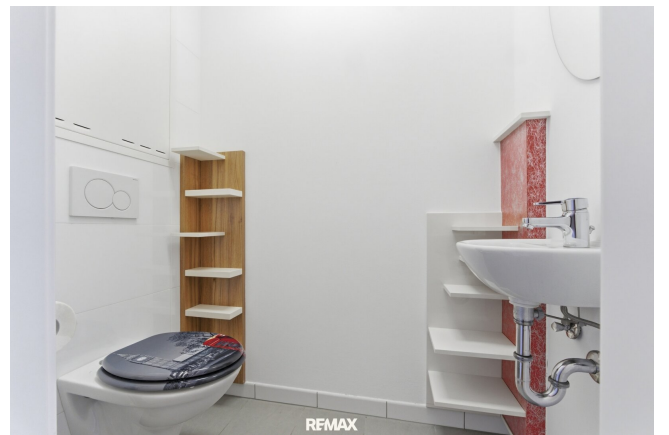


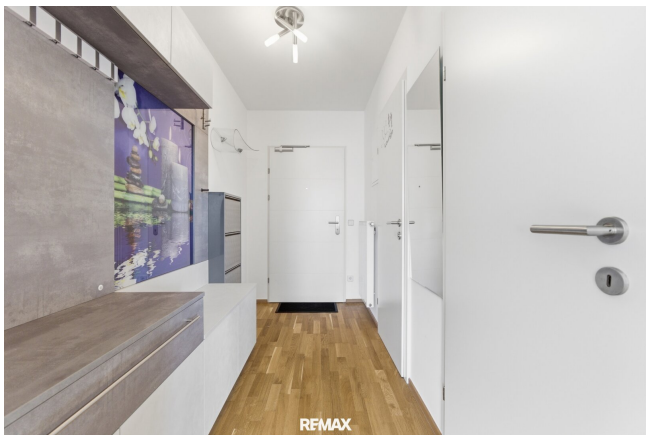
Peter Dohr

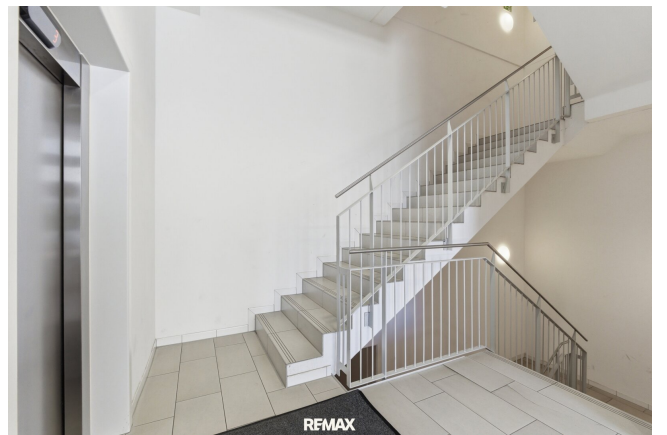
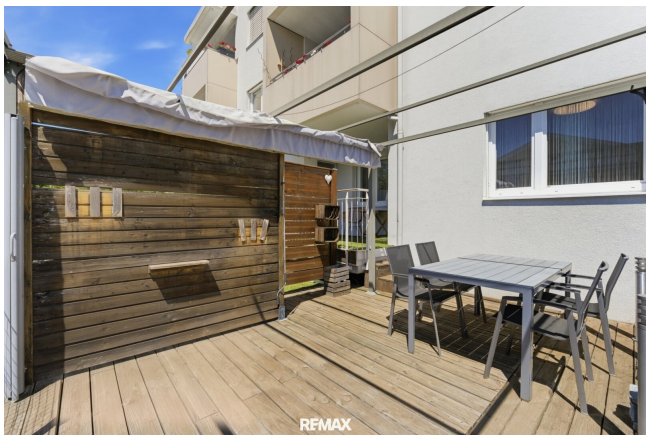
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends

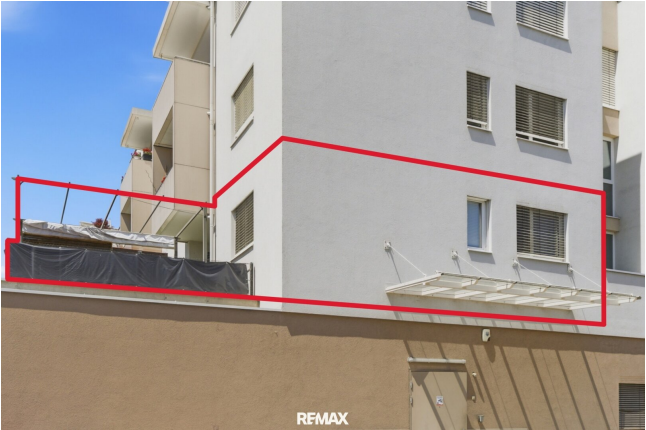














Objektbeschreibung

Neuwertige, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse samt Grünfläche und stilvoller Ausstattung in Waidmannsdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts. Diese stilvolle, neuwertige 3-Zimmer-Terrassenwohnung im modernen Wohnkonzept URBANEUM vereint urbanes Lebensgefühl, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlichen Wohnkomfort auf ideale Weise. Die schöne, gepflegte Wohnanlage ist komfortabel mit einem Lift ausgestattet.

Die komplett möblierte Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 78,99 m² und einer durchdachten Raumaufteilung, die ein harmonisches Wohngefühl schafft. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis bereits enthalten. Durch die südwestliche Ausrichtung genießen Sie helle, lichtdurchflutete Räume sowie zahlreiche Sonnenstunden bis abends. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage innerhalb der Anlage: Die Wohnung befindet sich in einem eigenen Baukörper ohne direkte Nachbarn und bietet dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie Wohnqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der in den offenen Koch-/Wohn-/Essbereich führt. Hier trifft modernes Design auf gemütliche Wohnatmosphäre. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und wird durch einen integrierten, kleinen Lieberr-Weinkühler stilvoll ergänzt. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die mit Kunstrasen gestaltet ist und besonders durch ihre pflegeleichte Gestaltung überzeugt. Dadurch wirkt der Außenbereich ganzjährig gepflegt und erfordert nahezu keinen Wartungsaufwand, ideal für alle, die eine schöne Grünfläche ohne zusätzliche Arbeit genießen möchten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine kleine Loggia, die Ruhe und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Zwei ruhig gelegene Zimmer bieten ausreichend Platz zur individuellen Nutzung – ob als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Das großzügige Badezimmer mit Fenster sowie Badewanne mit Duschfunktion und ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken sorgen für Komfort im Alltag. Praktische Details wie ein Abstellraum sowie eine Speisekammer mit integriertem Ordnungssystem schaffen Stauraum und unterstreichen die perfekte Alltagstauglichkeit dieser Immobilie. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie die komfortable Fernwärmeheizung runden das attraktive Gesamtbild ab.

Ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 3,44 m² gehört auch zur Wohnung. Aktuell gibt es eine Mietvereinbarung für einen Tiefgaragenparkplatz, diese kann auf Wunsch übernommen werden. Weitere Tiefgaragenplätze können über die Hausverwaltung um ca. € 110,00 pro Monat oder privat angemietet werden.

Das Wohnprojekt URBANEUM bietet ein modernes Konzept, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen auf ideale Weise verbindet und schafft dadurch ein urbanes Lebensumfeld mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Großzügig gestaltete Allgemeinflächen, private Freiräume, ein idyllischer Innenhofpark sowie eine helle Tiefgarage sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort. Der rund 3.300 m² große URBANEUM-Park bietet den Bewohnern einen Raum der Erholung und Begegnung.

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage von Waidmannsdorf – direkt am Schnittpunkt des renommierten Bildungsdreiecks aus Alpen-Adria-Universität, Pädagogischer Hochschule und Lakeside Science & Technology Park. Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Lebensmittelmarkt, Trafik, Friseur, Restaurants sowie zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und das UKH sind rasch erreichbar.

Sie genießen Flexibilität und schnelle Mobilität in alle Richtungen durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle ist direkt vor der Wohnanlage und der Bahnhof ist in ca. 5 Minuten erreichbar. Das Klagenfurter Stadtzentrum, die Universität sowie der Wörthersee sind sowohl mit Fahrrad, Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Ob als stilvolles Eigenheim, wertbeständige Kapitalanlage oder komfortabler Lebensmittelpunkt – diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Eine Wohnung zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Da die Wohnung vollständig möbliert verkauft wird, heißt es hier: Koffer packen und sofort einziehen.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine moderne Wohnung in Klagenfurt am Wörthersee, die durch Komfort, Lage und Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem neuwertigen Schmuckstück begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser 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

Grundrisse 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.

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 <450m

Apotheke <150m

Krankenhaus <650m

Klinik <875m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <725m

Universität <1.575m

Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <675m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.325m

Bahnhof <825m

Flughafen <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap