

Gemütliche Innenstadtwohnung in ruhiger Innenhoflage – Wohnen im Herzen von Klagenfurt



Wohn/Essbereich

Objektnummer: 836

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,40 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

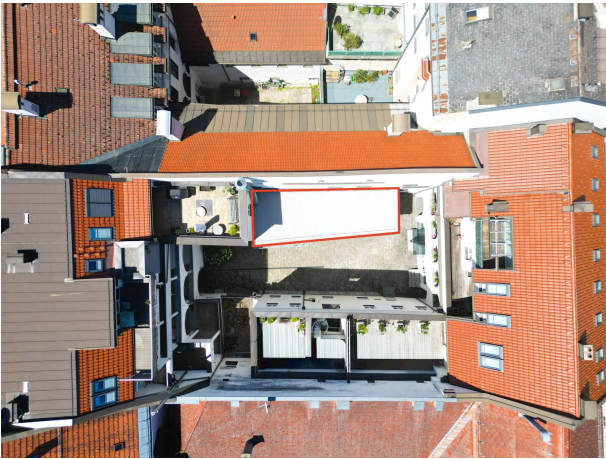


Ing. Günther Haber

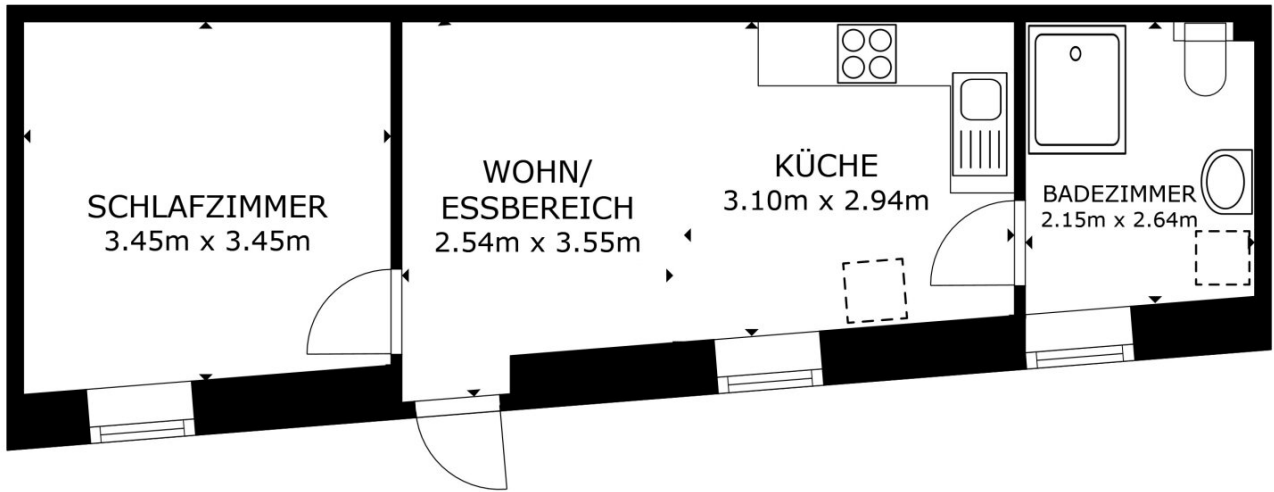
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400









STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 36.4 m²
INSGESAMT : 36.4 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese **charmante Wohnung** im **Herzen von Klagenfurt** überzeugt mit einer **gelungenen Raumaufteilung**, einer **angenehmen Wohnatmosphäre** und ihrer **besonders ruhigen Innenhoflage**. **Trotz der zentralen Position** genießen Sie hier ein **hohes Maß an Privatsphäre** und **Wohnkomfort** – **ideal für alle, die die Vorteile des Stadtlebens schätzen**, aber auf **Ruhe und Entspannung** nicht **verzichten möchten**.

Die **Wohnung gliedert** sich in einen **einladenden Wohn- und Essbereich**, eine **separate Küche**, ein **Badezimmer** sowie ein **gemütliches Schlafzimmer**. Die **durchdachte Aufteilung schafft** auf **kompaktem Raum** ein **behagliches Zuhause** mit **klaren Strukturen** und **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**. **Besonders der Wohn- und Essbereich bietet** eine **angenehme Atmosphäre** zum **Entspannen, Kochen, Arbeiten** oder **Genießen schöner Stunden** im **eigenen Zuhause**.

Das **Badezimmer** ist **verflies** und **pflegeleicht gestaltet**, während die **übrigen Wohnräume** mit **hochwertigem Parkettboden** **ausgestattet sind**, was der **Wohnung eine warme und wohnliche Ausstrahlung** verleiht. Die **Beheizung erfolgt** über **Fernwärme in Kombination mit Zentralheizung**, wodurch eine **zuverlässige und komfortable Wärmeversorgung** **gewährleistet** ist. **Zusätzlich** sorgt die **vorhandene Klimaanlage** nicht nur an **warmen Sommertagen** für **angenehme Temperaturen**, sondern **bietet auch die Möglichkeit zu heizen** – ein **praktisches Plus** für **zusätzlichen Wohnkomfort** zu **jeder Jahreszeit**.

Mit einer **Wohnfläche von rund 36,3 m²** eignet sich **diese Wohnung hervorragend** für **Singles, Pendler, Berufstätige** oder auch als **attraktive Stadtwohnung** für **Menschen**, die eine **kompakte und gleichzeitig stilvolle Wohnlösung** in **zentraler Lage** suchen. Durch die **Nähe zur Innenstadt** profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur** mit **vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten** in **unmittelbarer Umgebung**.

Flächenaufstellung

- **Schlafzimmer: ca. 12 m²**
- **Wohn- und Essbereich: ca. 9,1 m²**
- **Küche: ca. 9,1 m²**

- **Badezimmer: ca. 6,1 m²**

Diese Wohnung vereint zentrale Lage, Ruhe, Funktionalität und Wohnqualität auf gelungene Weise und stellt damit ein attraktives Zuhause im Zentrum von Klagenfurt dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap