

## **Exklusive Eigentumswohnung mit hochwertiger Kernsanierung**



**Objektnummer: 2703/2876**

**Eine Immobilie von Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1939
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lena Fürthauer

Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH  
Rudolfsplatz 9  
1010 Wien

T +43 664 8597879  
H +43 664 8597879

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese exklusive Erstbezugswohnung nach hochwertiger Kernsanierung bietet stilvolle Wohnqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts – am Kreuzbergl.

Die Immobilie überzeugt mit einem modernen Wohnkonzept, viel Ruhe, lichtdurchfluteten Räumen und einer hochwertigen Ausstattung, die zeitlose Eleganz mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Das absolute Highlight der Wohnung ist der sonnige Südbalkon mit wunderschönem Ausblick auf die umliegende Berglandschaft.

Das Wohnhaus umfasst lediglich **vier Wohneinheiten** und bietet dadurch ein besonders ruhiges und privates Wohnambiente. **Aktuell stehen nur noch zwei exklusive Wohnungen zum Verkauf.**

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie einen weiteren flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Damit ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen und Arbeiten von zu Hause miteinander verbinden möchten.

Im Kaufpreis bereits inkludiert sind ein **Garagenstellplatz mit E-Ladestation** sowie ein zusätzlicher **Stellplatz im Freien**.

### Ausstattung

- Hochwertiges Badezimmer
- Sonniger Südbalkon mit Bergblick
- Garagenstellplatz mit E-Ladestation
- Zusätzlicher Stellplatz im Freien

### Wichtiger Hinweis

Die im Inserat dargestellten Bilder zeigen teilweise Visualisierungen bzw. Renderings und

dienen ausschließlich der Veranschaulichung des geplanten Wohnkonzepts nach Fertigstellung der Kernsanierung. Die dargestellte Möblierung, Dekoration, Leuchten sowie sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Auf Wunsch kann jedoch ein individuell abgestimmtes Möblierungs- und Ausstattungspaket gegen Aufpreis erworben werden. Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer persönlichen Beratung über die verfügbaren Ausstattungsvarianten.