Wohnen mit Charme und Ausblick



Objektnummer: 1717

Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	1977
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,58
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Sonstige Kosten:	69,70 €

Ihr Ansprechpartner



Renate Kodym

IGEL Immobilien GmbH
Kroneplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4346350870018
H +436504111811
F +4346350870020




IMMOBILIE

























Objektbeschreibung

Die westseitige Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und stimmungsvolle Abendsonne. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Fernblick auf den Ulrichsberg, der der Wohnung eine besondere Wohnqualität verleiht.

Ein echtes Highlight bildet der traditionelle Kachelofen, der sich über drei Räume erstreckt und eine außergewöhnlich behagliche Atmosphäre schafft. Gerade in der kalten Jahreszeit entsteht dadurch eine angenehmeGemütlichkeit.

Die Küche und das Bad müssten erneuert werden.

Die Fenster wurden bereits vor rund zehn Jahren erneuert und das Dach wurde 2025 komplett saniert. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung, zusätzlich bietet der Kachelofen eine angenehme alternative Wärmequelle.

Ein großer Keller bietet viel Platz für ihr Brennholz und die bequeme Tiefgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ruhiges Wohnen im Grünen mit

Energieausweis HWB 117 kWh/m²a

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <5.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap