Preishit am Kreuzbergl! Viel Platz für die Familie: 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Eingerichtetes Zimmer - KI Symbolfoto

Objektnummer: 3754/1000

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karnerstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	84,83 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	216,12 €
Heizkosten:	70,07 €
USt.:	35,62 €

Provisionsangabe:

8.460,00 € inkl. 20% USt.

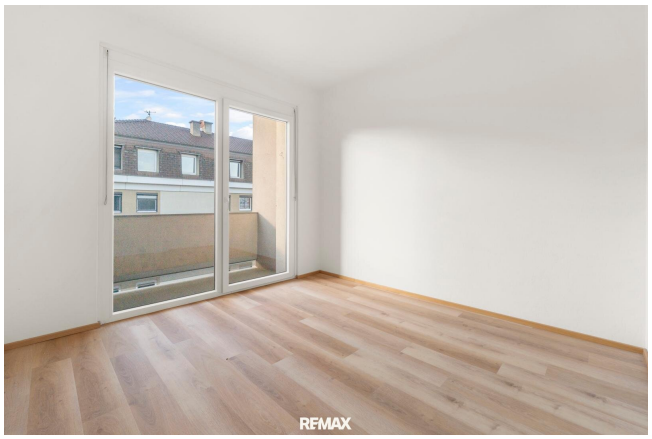
Ihr Ansprechpartner



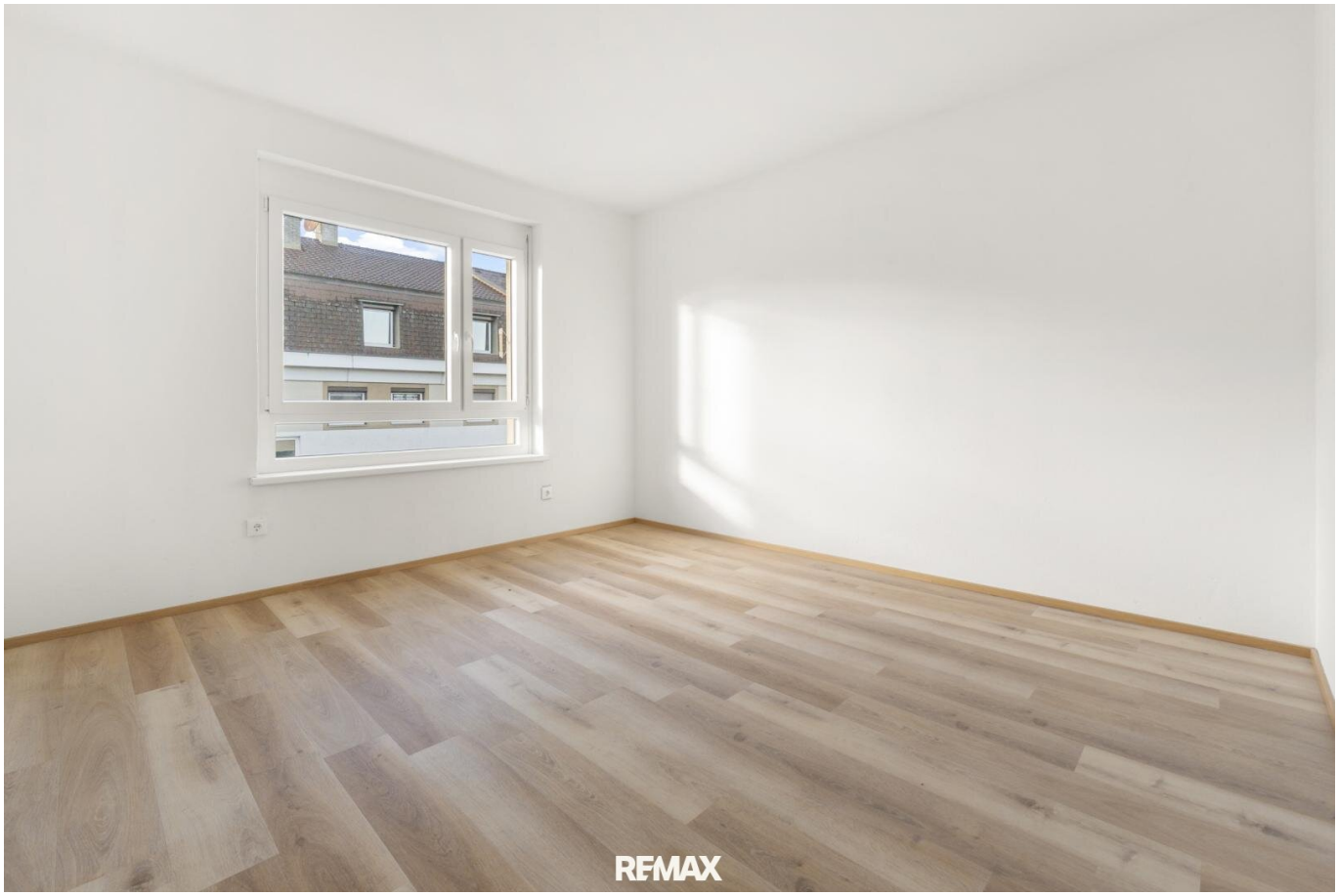
Peter Hoffmann

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

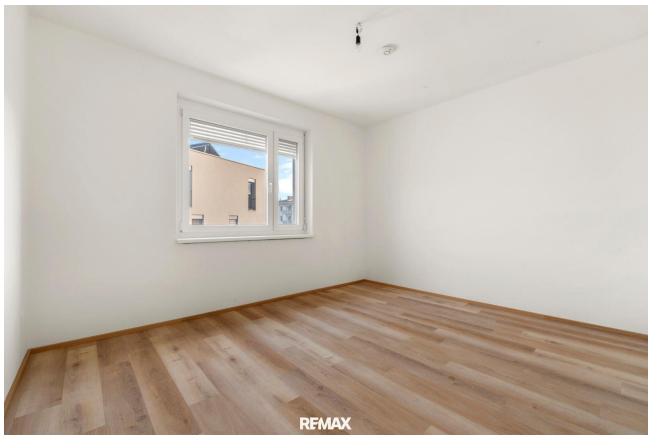

RE/MAX

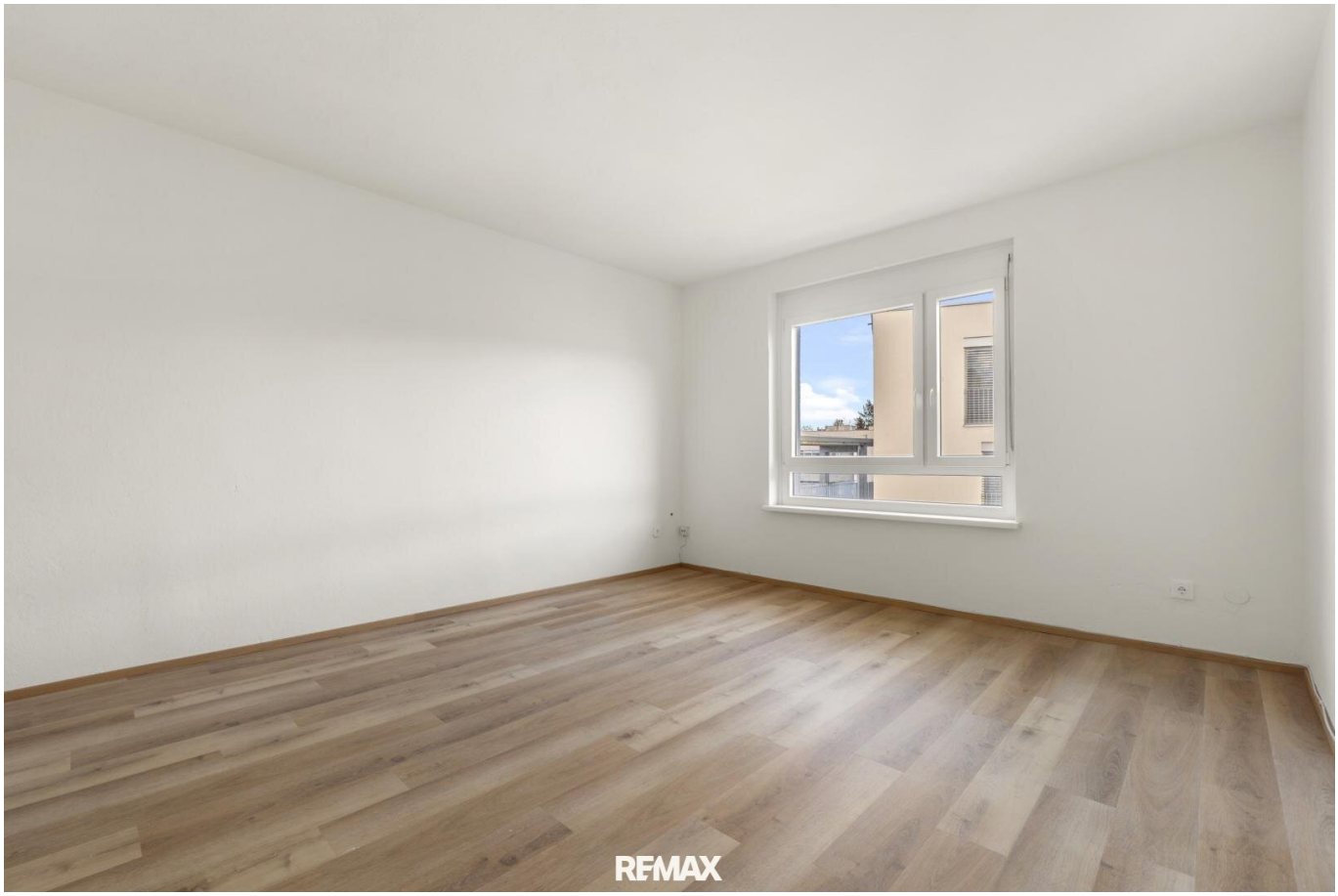

RE/MAX

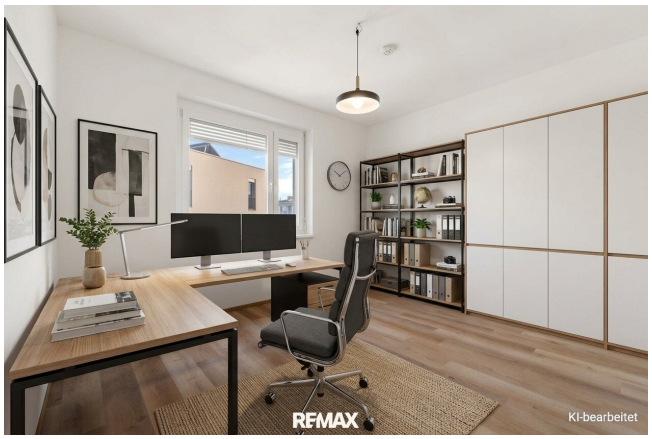

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet

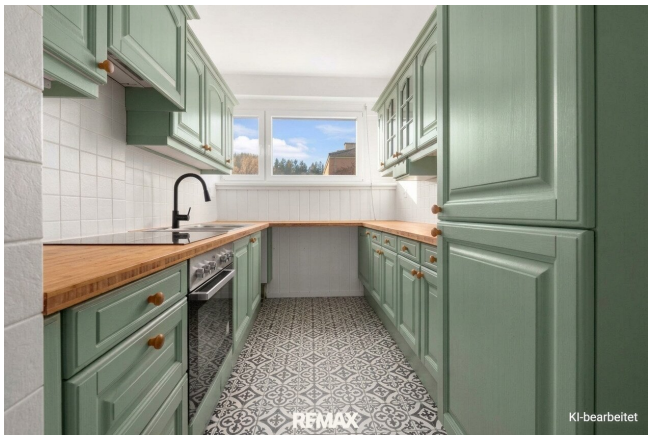

RE/MAX

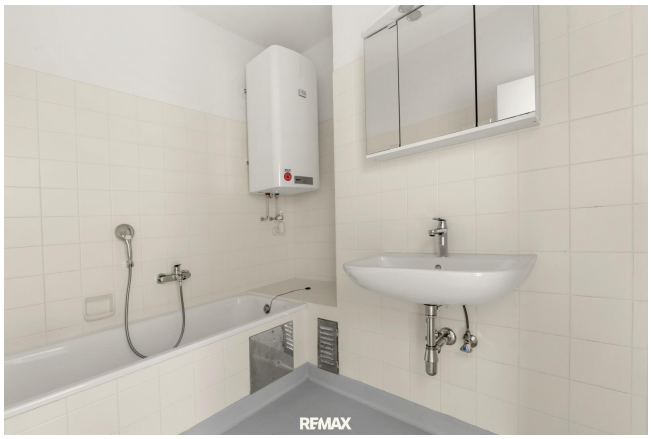

RE/MAX

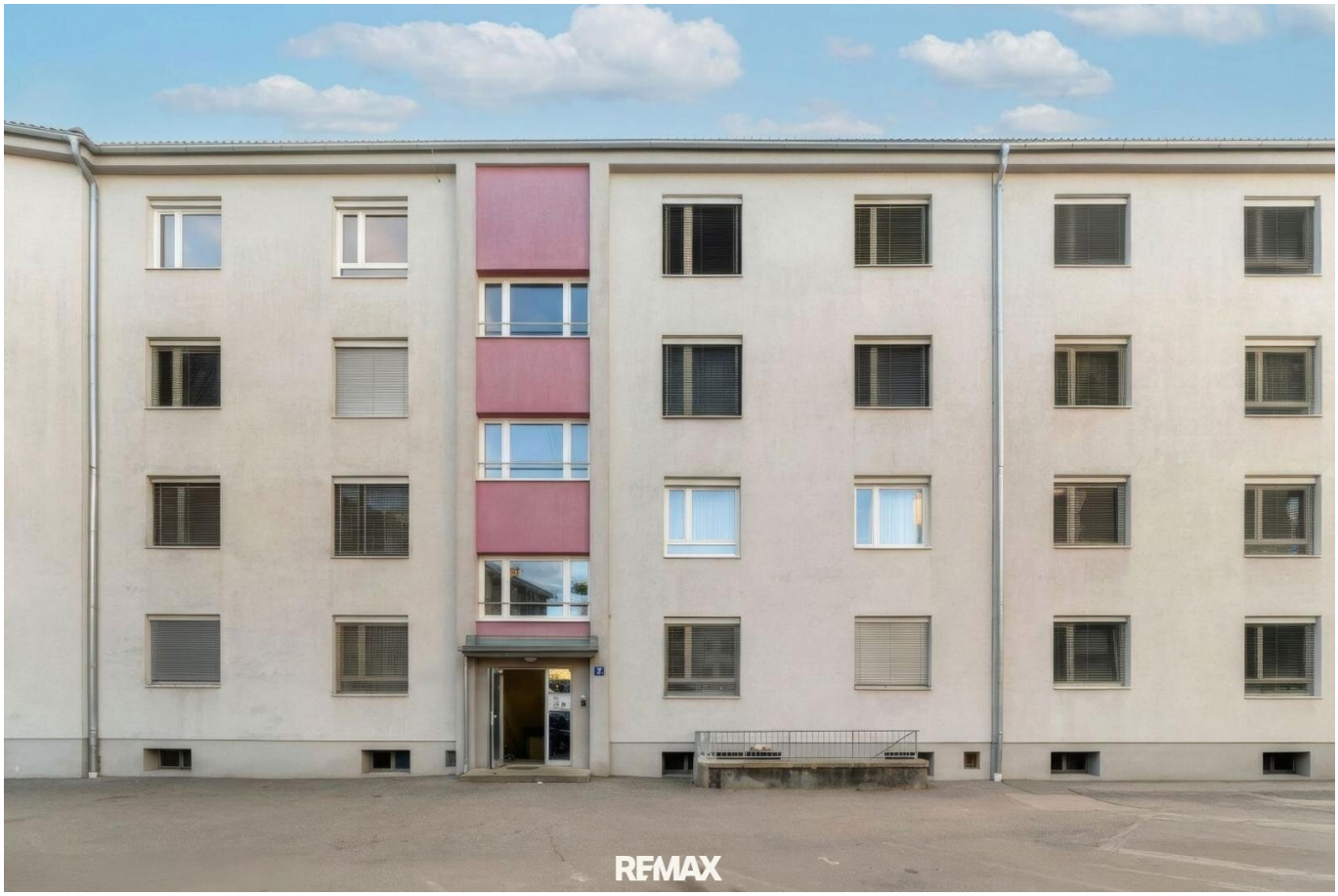

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Preishit am Kreuzbergl! Viel Platz für die Familie: 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Angeboten wird eine großzügige **4,5-Zimmer**-Eigentumswohnung mit **ca. 84,83 m² Wohnfläche** im **4. Stock** eines gepflegten Wohnhauses **ohne Lift**. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl zwischen urbaner Nähe und naturnahem Rückzugsort – ruhig gelegen und doch nur wenige Schritte vom pulsierenden Stadtleben entfernt.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

• Vorzimmer – ca. 2,86 m²

• Gang – ca. 3,87 m²

• Küche – ca. 8,17 m²

• Speis – ca. 0,48 m²

• Zimmer 1 – ca. 10,08 m²

• Zimmer 2 – ca. 15,83 m²

• Zimmer 3 – ca. 14,00 m²

• (Wohn-)Zimmer – ca. 23,56 m²

• Badezimmer – ca. 4,45 m²

• separates WC – ca. 1,53 m²

Helle, ideal geschnittene Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch für Anleger zur Vermietung. Insgesamt vier Zimmer eröffnen flexible Nutzungen als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die separate Küche mit ca. 8,17 m² ist voll ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 3,10 m² große Loggia, die von einem Zimmer aus begehbar ist. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat, im Badezimmer und WC mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Die Heizkosten sind nicht in den angegebenen Betriebskosten enthalten.

Optional können PKW-Abstellplätze zum Preis von je € 10.000,00 erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist perfekt - das Naherholungsgebiet Kreuzbergl mit seinen weitläufigen Waldwegen und Laufstrecken befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Naturgenuss direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt von Klagenfurt am Wörthersee bequem zu Fuß. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für zusätzliche Flexibilität. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Wörthersee, einem der schönsten Badeseen Österreichs – in ca. 9 Minuten mit dem Auto oder ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad. Universität, Minimundus, Europa-Park sowie Strandbad Klagenfurt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Investition – diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Klagenfurts zu wohnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 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 sowie Grundrissen, 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- und Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <225m
Krankenhaus <175m
Klinik <800m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <150m
Universität <450m
Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <875m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <2.350m
Bahnhof <1.200m
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap