Unschlagbarer Preis in Top-Lage! Helle 4,5-Zimmer-Loggiawohnung am Kreuzbergl



Eingerichtetes Wohnzimmer - KI Symbolfoto

Objektnummer: 3754/999

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karnerstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	84,43 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	213,20 €
Heizkosten:	69,12 €
USt.:	35,14 €

Provisionsangabe:

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

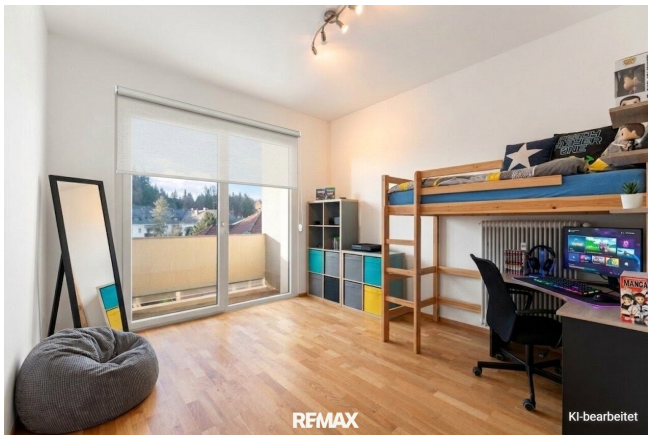
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt


RE/MAX


RE/MAX

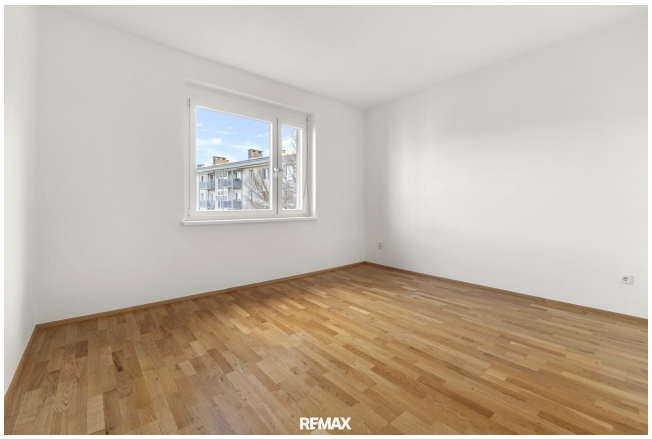

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Unschlagbarer Preis in Top-Lage! Helle 4,5-Zimmer-Loggiawohnung am Kreuzbergl

In toller Wohnlage erwartet Sie diese charmante **4,5-Zimmer**-Eigentumswohnung mit Loggia – ein Zuhause für Menschen, die urbanes Leben und naturnahe Erholung harmonisch verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift und bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 84,43 m²** ein großzügiges Raumgefühl mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern, die sich flexibel an Ihre individuellen Wohn- und Lebensbedürfnisse anpassen.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

• Vorraum – ca. 2,86 m²

• Gang – ca. 3,87 m²

• Küche – ca. 8,17 m²

• Speis – ca. 0,48 m²

• (Wohn-)Zimmer – ca. 22,96 m²

• Zimmer 1 – ca. 10,08 m²

• Zimmer 2 – ca. 15,91 m²

• Zimmer 3 – ca. 14,09 m²

• Badezimmer – ca. 4,47 m²

• separates WC – ca. 1,54 m²

Die **hellen, freundlichen Wohnräume** sind mit **Parkettböden** ausgestattet und schaffen eine einladende Atmosphäre. Eine ca. 3,10 m² große Loggia, die von einem der Zimmer aus begehbar ist, erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Badezimmer ist mit Fliesen gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Die moderne Küche fügt sich funktional und stilvoll in das Wohnkonzept ein.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme.**

1 PKW-Abstellplatz kann bei Bedarf für je **€ 10.000,00** dazu gekauft werden.

Die Lage vereint Ruhe und Zentrumsnähe auf ideale Weise. Direkt vor Ihrer Haustüre beginnen die beliebten Waldwege und Laufstrecken des Kreuzbergls – ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Gehminuten und profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Landeshauptstadt begeistert mit vielfältigen Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Der Wörthersee ist mit dem Auto in ca. 9 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Universität Klagenfurt, Minimundus, Europa-Park und Strandbad Klagenfurt.

Diese Wohnung vereint Wohnqualität und tolle Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie.

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 <150m
Apotheke <225m
Krankenhaus <175m
Klinik <825m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <425m
Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.125m

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

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <2.325m
Bahnhof <1.200m
Flughafen <3.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap