

**Wohnen zwischen Stadt und Natur: Großzügige  
4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in unmittelbarer Nähe  
zum 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	213,20 €
Heizkosten:	69,12 €
USt.:	35,14 €
Provisionsangabe:	

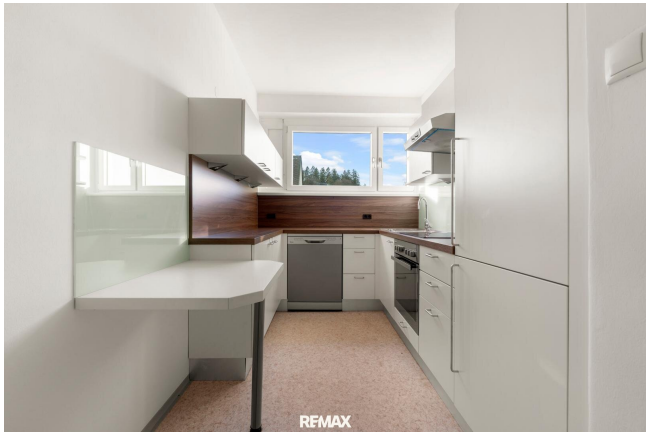
9.000,00 € inkl. 20% USt.

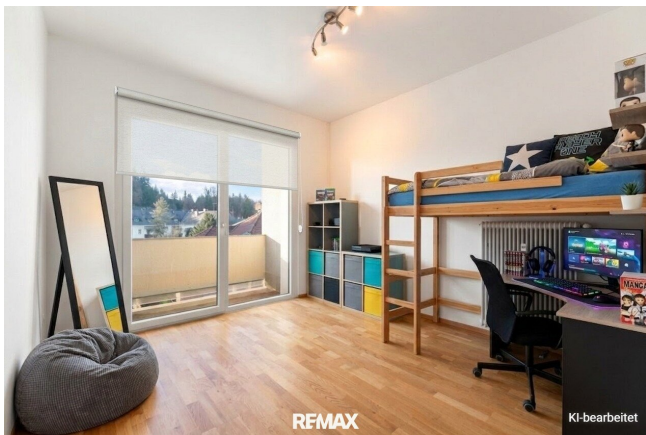
## Ihr Ansprechpartner

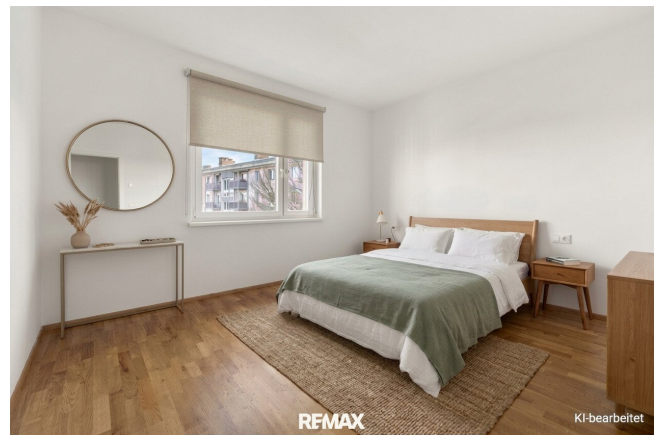
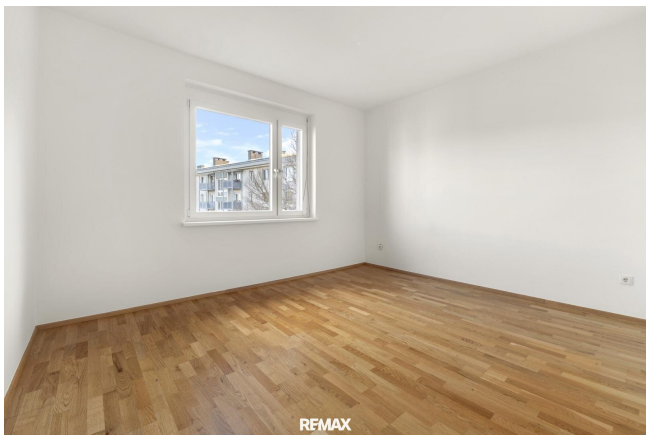


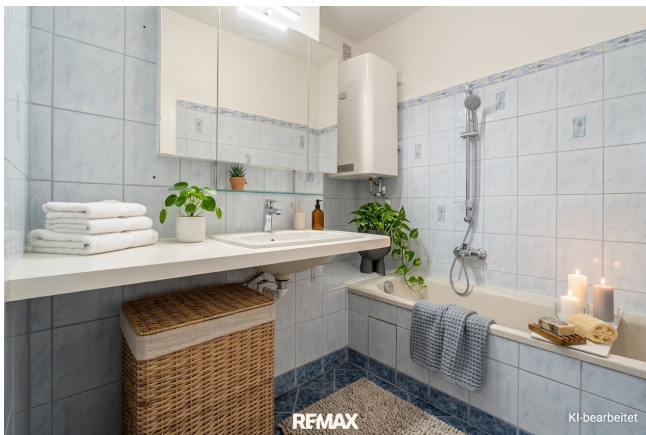
**Julian Kürsten**

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









## Objektbeschreibung

### **Wohnen zwischen Stadt und Natur: Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in unmittelbarer Nähe zum Kreuzberg!**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Gang – ca. 3,87 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 8,17 m<sup>2</sup>
- Speis – ca. 0,48 m<sup>2</sup>
- (Wohn-)Zimmer – ca. 22,96 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 10,08 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 15,91 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 14,09 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- separates WC – ca. 1,54 m<sup>2</sup>

Die hellen, freundlichen Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und schaffen eine einladende Atmosphäre. Eine ca. 3,10 m<sup>2</sup> 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.

PKW-Abstellplätze können 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