

Ihr neues Zuhause wartet – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage



Objektnummer: 1296

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	370,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 6763925645

immo²



immo²



KI-bearbeitet

immo²





immo²



immo²



immo²





Symbolbild

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Klagenfurt

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnräume und eine ausgezeichnete Lage in Klagenfurt. Auf rund **82,74 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistert. Die großzügige Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Dank Lift, Garage und hervorragender Infrastruktur genießen Sie hier Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Raumaufteilung

- Vorraum, großzügiges Wohnzimmer, separate Einbauküche mit Essbereich, Schlafzimmer, weiteres Zimmer (Kinderzimmer/Büro), Badezimmer mit Badewanne und Bidet, separates WC, zwei Abstellräume, großzügige Loggia, Kellerabteil, Garage (optional)

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Sankt Ruprechter Straße, Klagenfurt – zentrale Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **Wohnfläche:** ca. **82,74 m²**
- **Loggia:** ca. **8,78 m²**
- **Zimmer:** 3
- **Küche:** Einbauküche mit gemütlichem Essbereich
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung und Rollläden

- **Baujahr:** 1962
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Besonderheiten:** Lift, Kellerabteil, Fahrradraum, sofort beziehbar, großzügige Loggia
 - die Wohnung ist sehr gepflegt und der Boden mit wunderschönen gepflegten Parkettboden
- **Garage** kann um 18.000€ dazu erworben werden

Komfort & Wohnqualität

Die Wohnung präsentiert sich in einem gutem Zustand und überzeugt durch eine praktische Grundrissgestaltung. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die separate Küche verfügt über ausreichend Arbeitsfläche und einen integrierten Essplatz. Fertigparkett in den Wohnräumen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Badezimmer und separates WC funktional gestaltet sind.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **9 m² große Loggia**, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und sich hervorragend als geschützter Außenbereich eignet. Die Garage, das Kellerabteil sowie der Fahrradraum runden dieses attraktive Gesamtangebot perfekt ab.

Beste Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe

Die Lage überzeugt durch kurze Wege und eine hervorragende Nahversorgung:

- Supermarkt nur ca. 150 m entfernt
- Kindergarten und Schule bequem fußläufig erreichbar

- Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar
- Bushaltestelle nahezu vor der Haustüre
- Apotheke, Ärzte und Banken in unmittelbarer Umgebung
- Einkaufszentrum nur wenige Fahrminuten entfernt
- Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen

Diese ausgezeichnete Infrastruktur macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hervorragende Infrastruktur. Die großzügige Loggia, die Garage sowie die sofortige Verfügbarkeit machen dieses Angebot besonders interessant. Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Kapitalanlage – hier investieren Sie in nachhaltige Wohnqualität in einer der gefragtesten Lagen Klagenfurts.

„Architektur schafft Räume – ein Zuhause schafft Lebensqualität.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <1.500m
 Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap