

**OFFENE WOHN-KÜCHE I SCHLAFZIMMER MIT
BEGEHBAREN KLEIDERSCHRANK I BADEWANNE I
INNENSTAD-LAGE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38456

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Völkermarkter Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,17 m ²
Nutzfläche:	81,17 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	196,80 €
USt.:	19,68 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Freien zusätzlich EUR 10.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz

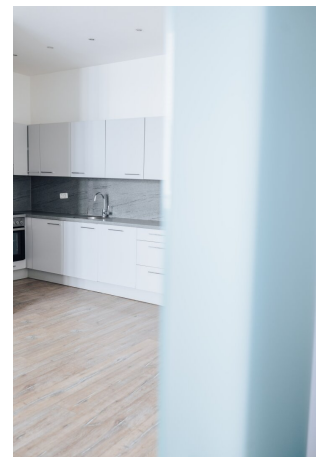
Projekt Wohnen Gruppe
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

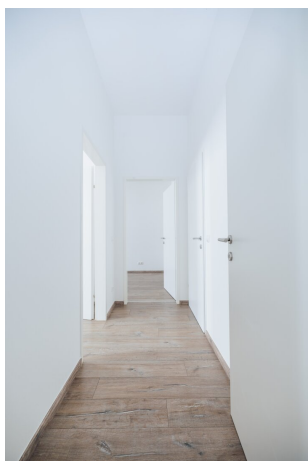
T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



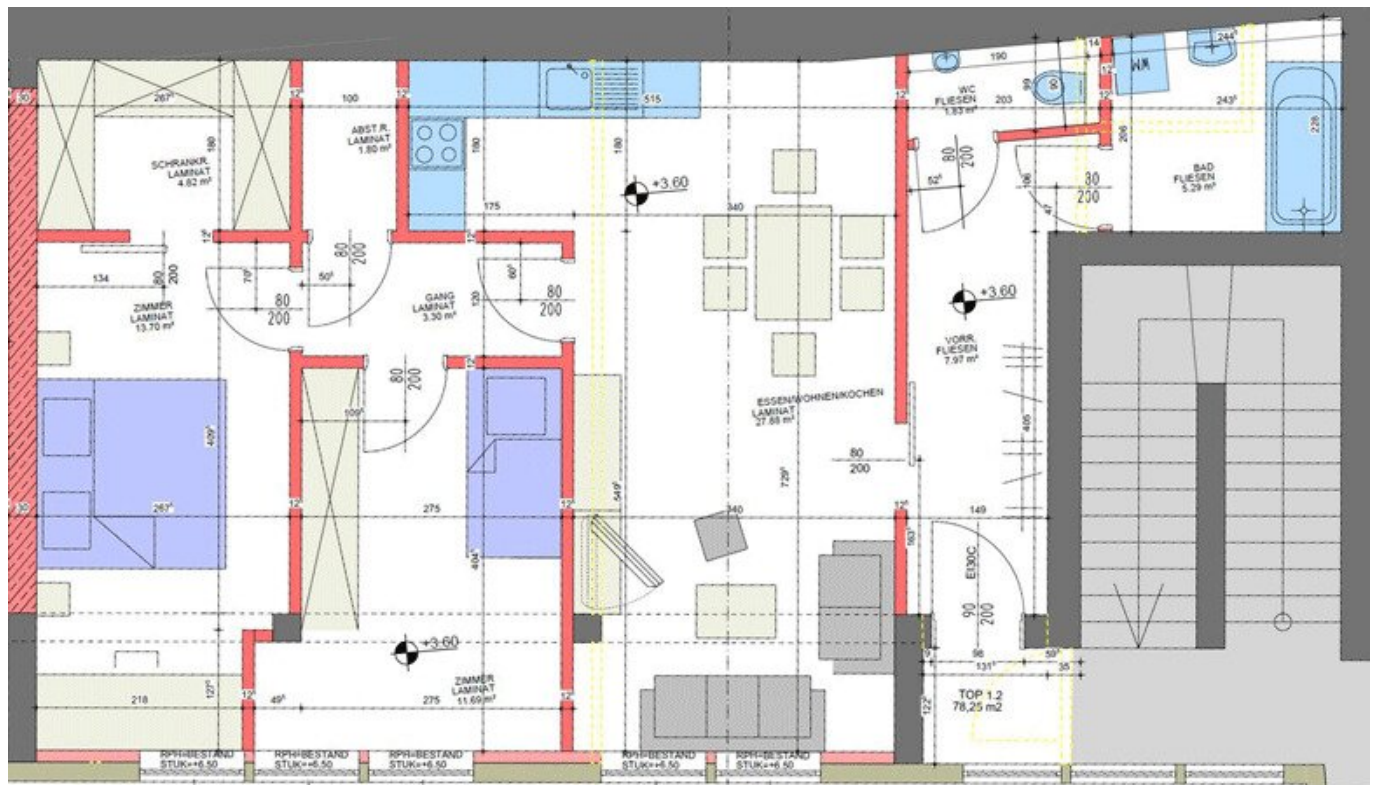
gstermin zur











Objektbeschreibung

Einziehen & genießen: Helle Wohnung im 1. Stock mit Wohnküche, 2 Zimmern & Fernwärme

- **Zentrale Stadtlage in 9020 Klagenfurt – Völkermarkter Straße 5**

Urbaner Komfort mit kurzen Wegen: Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Reichweite.

- **Ca. 82,00 m² Wohnfläche – Top 24 im 1. Stock**

Die Wohnung liegt im ersten Stock einer sehr gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage und bietet eine angenehme Größe für Paare, Familien oder Homeoffice-Konzepte.

- **Sehr hell & lichtdurchflutet dank großzügiger Fensterflächen**

Viele Fenster sorgen tagsüber für ein freundliches, sonniges Wohngefühl und eine angenehme Atmosphäre.

- **Wohnküche als Herzstück – voll ausgestattet & mit Einbauspots**

Die großzügige Wohnküche ist voll ausgestattet mit Kühlschrank, separatem Gefrierschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug, 4 Platten Ceranfeld, Spülbecken und bietet zusätzlich ausreichend Platz für Sitz- und Essmöglichkeiten. Einbauspots sorgen für eine moderne Beleuchtung.

- **Zwei separat begehbare Zimmer – eines mit begehbarem Kleiderschrank**

Beide Zimmer sind getrennt begehbar und wirken durch die großen Fenster besonders hell. Ein Zimmer bietet zusätzlich einen begehbaren Kleiderschrank – ein echter Komfortgewinn.

- **Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss + WC**

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und wird – wie auch der Vorraum – über Deckeneinbauspots ideal ausgeleuchtet. Das WC ist extra begehbar.

- **Fernwärme, Laminatboden & zusätzlicher Stauraum (Abstellraum + Kellerabteil)**

Beheizt wird mittels Fernwärme. Ein schöner Laminatboden sorgt für ein gepflegtes Wohnbild. Ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil bieten wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Diese traumhaft helle Wohnung befindet sich in der Völkermarkter Straße 5, 9020 Klagenfurt am Wörthersee und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Als Top 24 liegt sie im 1. Stock einer sehr gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage und bietet rund zweiundachtzig Quadratmeter Wohnfläche.

Beim Betreten gelangen Sie in den Vorraum, der durch Deckeneinbauspots angenehm ausgeleuchtet wird und ausreichend Platz für Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie die Wohnküche sowie die beiden separat begehbaren Zimmer.

Die Wohnküche ist großzügig geplant und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Sie ist voll ausgestattet mit Kühlschrank, extra Gefrierschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug, Ceranfeld (4 Platten), Spülbecken und bietet zusätzlich genügend Raum für einen gemütlichen Essbereich. Auch hier sorgen Einbauspots für eine moderne und stimmige Beleuchtung.

Die zwei Zimmer sind freundlich hell und vielseitig nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein besonderes Detail ist der begehbare Kleiderschrank in einem der Zimmer, der für extra Komfort und Ordnung sorgt.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat und direkt vom Vorraum aus begehbar – praktisch und alltagstauglich. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die Wohnräume sind mit schönem Laminatboden ausgestattet.

Ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab und schaffen zusätzlichen

Stauraum.

Für Ihren PKW steht auf Wunsch ein Autoabstellplatz im Freien um € 10.000 zur Verfügung – direkt bei der Wohnanlage gelegen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <175m
Krankenhaus <225m
Klinik <875m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <525m
Höhere Schule <950m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <325m
Post <775m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap