Preisanpassung: Hochwertige Erstbezugswohnung mit Eigengarten in St. Martin



Titelbild

Objektnummer: 3754/1014

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,64 m²
Keller:	6,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	134,85 €
Heizkosten:	61,91 €
USt.:	28,09 €

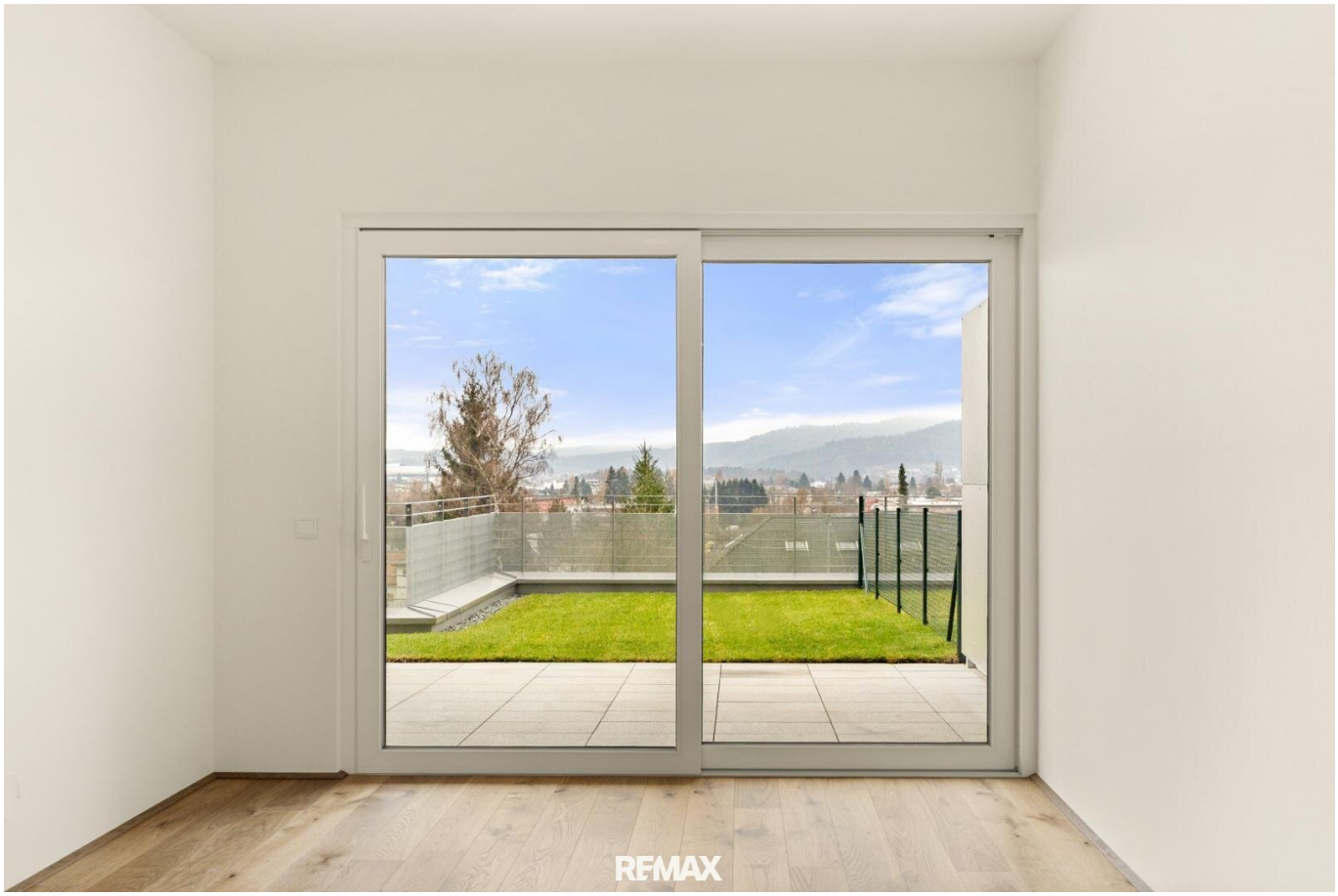
Provisionsangabe:

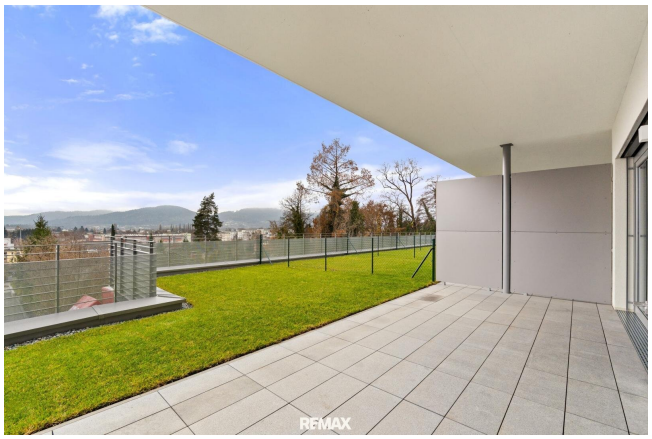
14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

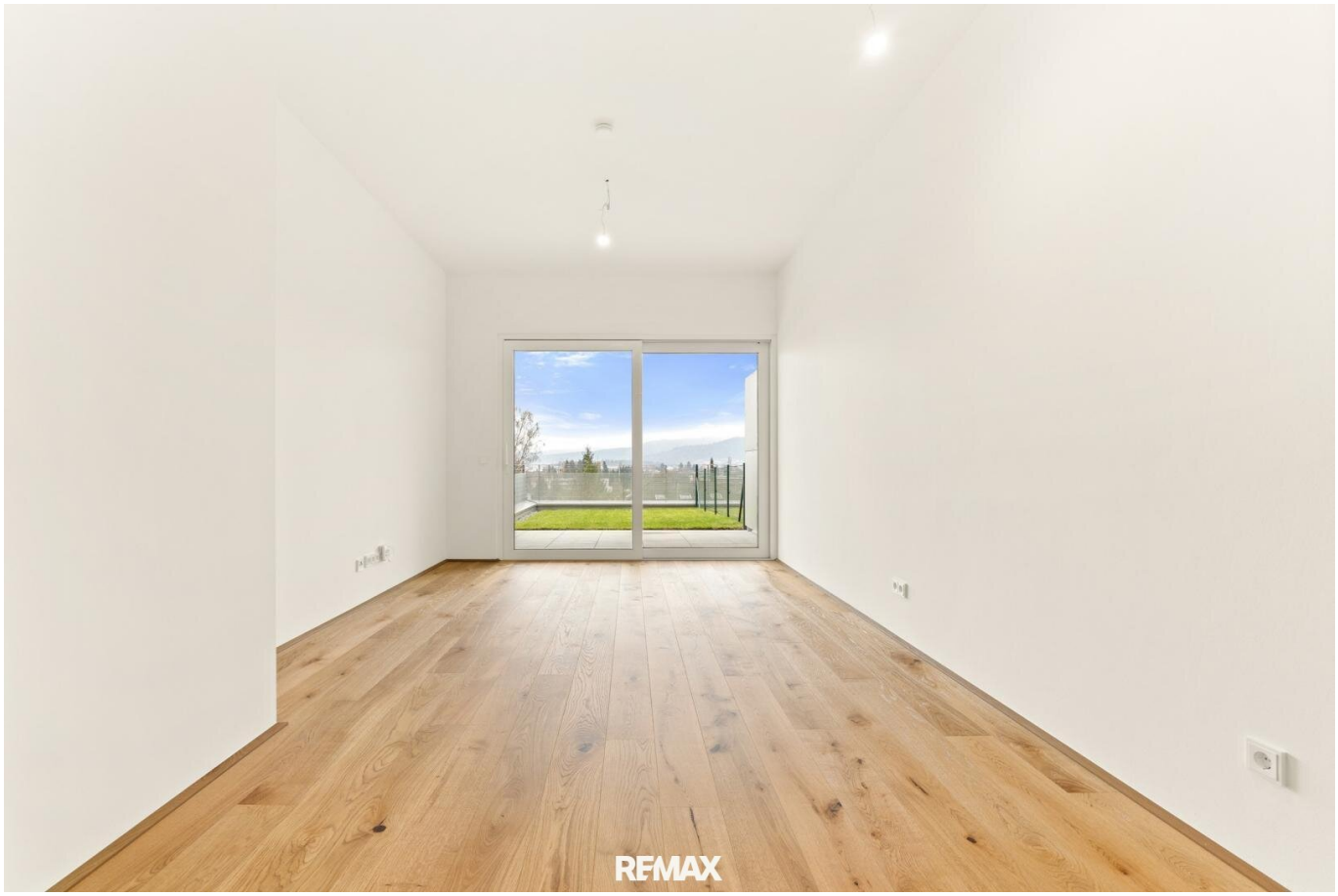


Julian Kürsten

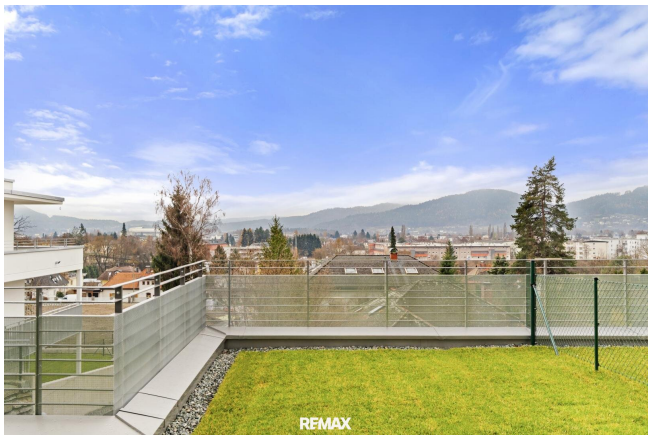




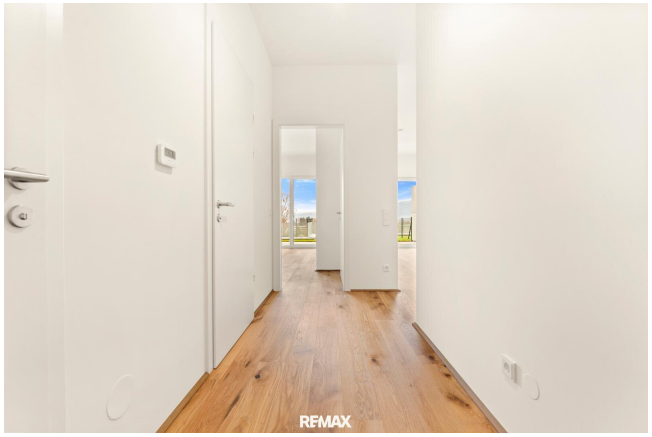


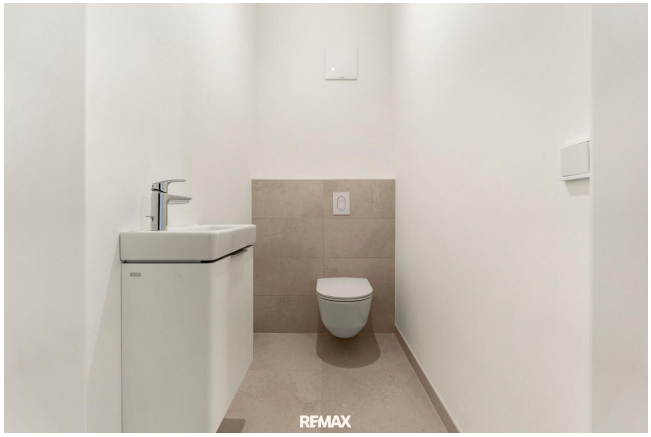


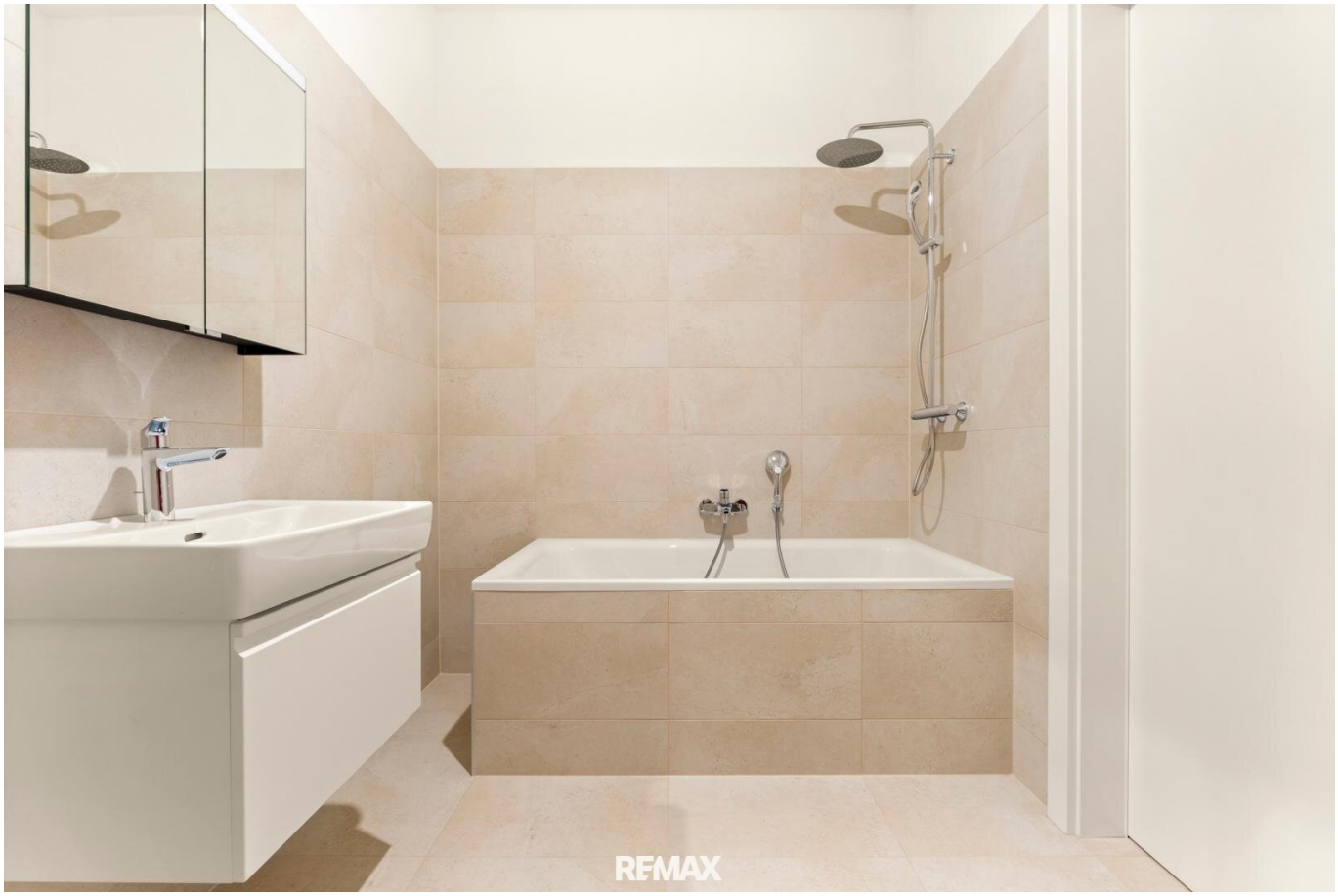


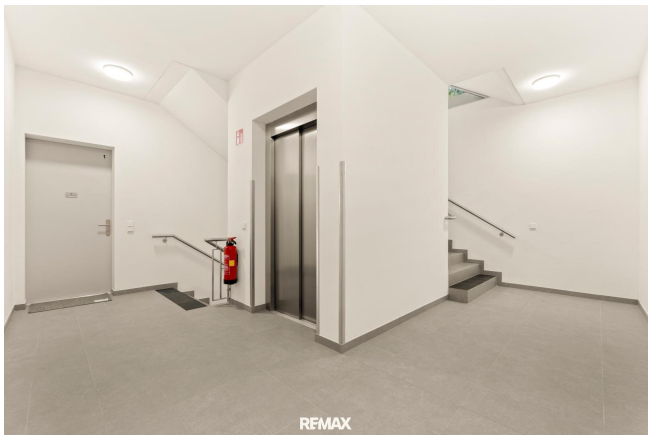


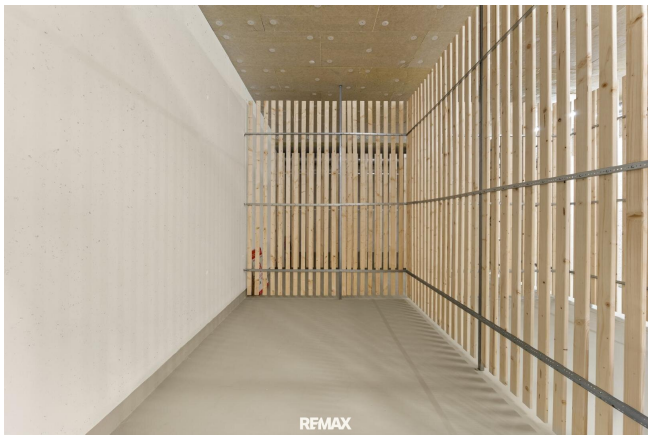

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

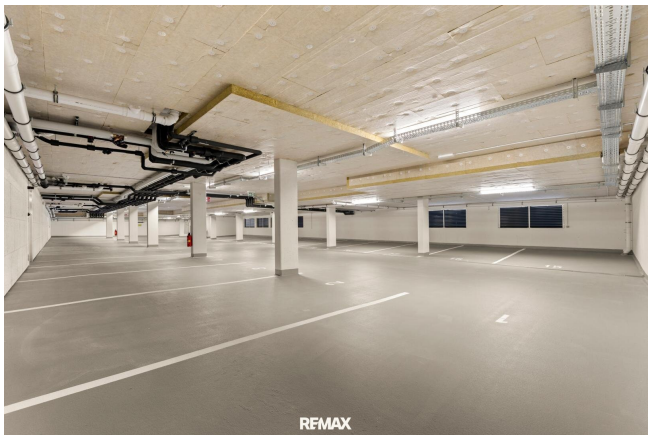







RE/MAX


19
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Preisanpassung: Hochwertige Erstbezugswohnung mit Eigengarten in St. Martin

Willkommen in Ihrer neuen **2-Zimmer-Traumwohnung**! Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einer exklusiven Wohnanlage zu leben, die alle Annehmlichkeiten eines komfortablen, zeitgemäßen Lebensstils vereint. Die **hochwertige Wohnung** befindet sich in einem zweigeschossigen Baukörper samt Penthouse, der sich harmonisch in die idyllische Umgebung einfügt. Für Eigennutzer oder Anleger bietet diese Immobilie eine perfekte Investition.

Die Wohnanlage liegt in St. Martin und ist nur wenige Fahrminuten von der malerischen Ostbucht des Wörthersees entfernt. In nur ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur und zahlreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die TOP B02 mit einer Wohnfläche von ca. 58,75 m² liegt im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

> Vorraum – ca. 6,46 m²

> Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 25,06 m²

> Zimmer – ca. 16,45 m²

> Badezimmer mit Badewanne – ca. 6,28 m²

> WC – ca. 2,19 m²

> Abstellraum – ca. 2,31 m²

Das Highlight dieser Immobilie ist die ca. **21,45 m² große Terrasse** samt ca. **42,64 m² großen Garten** mit Blick über Klagenfurt und die umliegende Bergwelt – der perfekte Ort zum Genießen und Entspannen.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigen Glasflächen, die für **lichtdurchflutete Räume** und eine optische Verlängerung des Wohnraums ins Freie sorgen. Die Raumhöhe von ca. 3 Meter schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Die hochwertigen Böden aus **Eichen-Parkett** und Fliesen verleihen der Wohnung ein modernes und **stilvolles Ambiente**. Die Fenster sind mit automatischen Rollläden ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Zur Kühlung an heißen Sommertagen wurde eine Bauteilaktivierung eingebaut, eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Klimaanlagen. Glasfaseranschluss ist verfügbar.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und wartet nur darauf, von Ihnen gestaltet oder weitervermietet zu werden.

Es besteht die Möglichkeit, für einen Aufpreis von € 22.000 einen Tiefgaragenparkplatz zu erwerben.

Ein Aufzug führt Sie bequem von der Tiefgarage ins Erdgeschoss, sodass Sie Ihre künftige Wohnung komfortabel und barrierefrei erreichen können. Ein schönes Kellerabteil bietet Ihnen weiteren Stauraum.

Diese Wohnanlage in St. Martin bei Klagenfurt eignet sich perfekt für modernes Wohnen in einer der attraktivsten Regionen Österreichs. Die Kombination aus traumhafter Lage, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design macht sie zu einem einzigartigen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit

ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen 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, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, 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-/Nutz- und Grundstücksflächen 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 und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap