

**Ihr neues Zuhause mit Weitblick – gemütliche
Eigentumswohnung in Waidmannsdorf**



Objektnummer: 1315

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Fernblick in Klagenfurt am Wörthersee

Diese gepflegte Eigentumswohnung in der beliebten Maximilianstraße vereint eine hervorragende Wohnlage mit einem durchdachten Grundriss und einem wunderschönen Ausblick auf die Karawanken. Auf ca. **64 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles Zuhause mit gemütlicher Loggia, das sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Anlageimmobilie bestens geeignet ist. Die gepflegte Ausstattung, die ausgezeichnete Infrastruktur und die ruhige Wohnatmosphäre machen diese Wohnung zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt.

Raumaufteilung

Vorraum, heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia, Separate Einbauküche, Schlafzimmer, weiteres kleineres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro), Badezimmer mit Fenster und Badewanne, separates WC, Abstellraum

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- Lage: Klagenfurt am Wörthersee – Maximilianstraße
- Wohnfläche: ca. 64 m²
- Loggia: ca. 5 m²
- Küche: separate Einbauküche
- Baujahr: 1974
- Befeuerung: Fernwärme
- großzügige Loggia,
- herrlicher Berg- und Fernblick,
- Lift vorhanden, Kellerabteil, Fahrradraum, großzügige Gemeinschaftsgrünfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger

Komfort und Wohnqualität

Diese Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie einen gut durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und führt direkt auf die **Loggia** mit traumhaftem Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Die **separate Einbauküche** ist funktional gestaltet und ein separater Abstellraum sorgt für genügend Stauraum. Hochwertige Parkettböden sorgen in den Wohnräumen für eine warme Wohnatmosphäre, während das Badezimmer mit Fenster zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein weiteres Highlight ist die **gepflegte Wohnanlage** mit großzügiger Grünfläche, die den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht. Frestellplätze sind vorhanden.

Zusammenfassung

Diese gepflegte Eigentumswohnung verbindet eine hervorragende Lage mit einer praktischen Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die sonnige Loggia mit Fernblick, die gute Ausstattung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen dieses Zuhause besonders attraktiv. Ob als gemütlicher Lebensmittelpunkt oder als wertbeständige Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Potenzial und hoher Lebensqualität.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sondern ein Ort zum Ankommen.“

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Eigentumswohnung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap