Moderne 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Waidmannsdorf - sofort verfügbar!

Koch-/Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 3754/1013

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidmannsdorfer Straße 86
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	78,99 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	250,61 €
USt.:	25,06 €

Provisionsangabe:

12.780,00 € inkl. 20% USt.

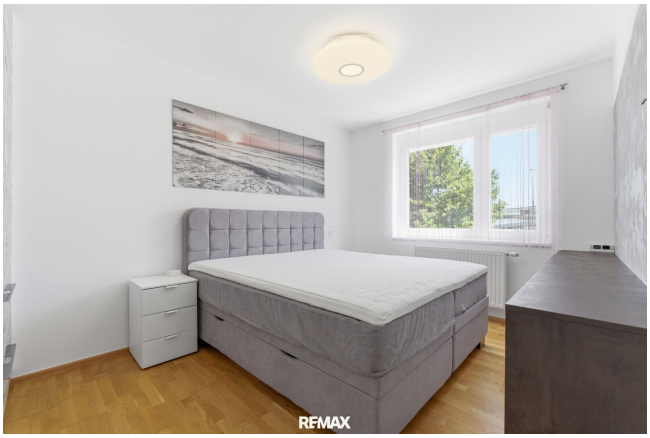
Ihr Ansprechpartner

Peter Dohr

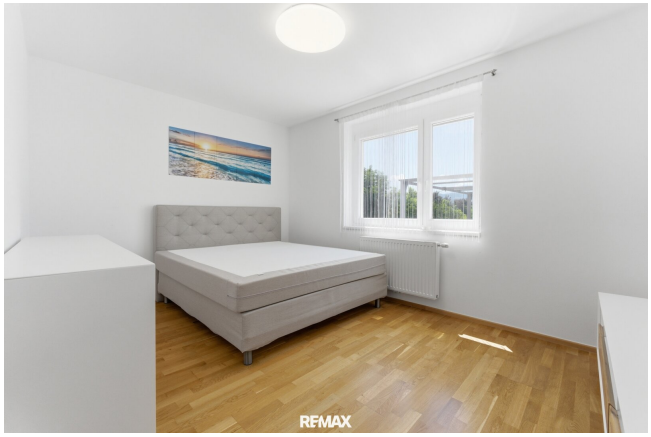
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

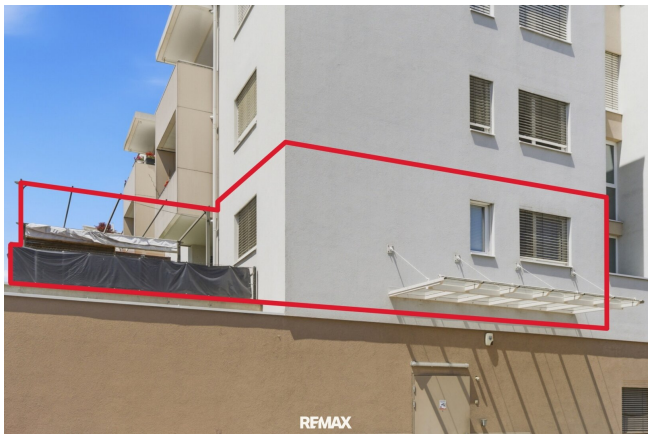
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

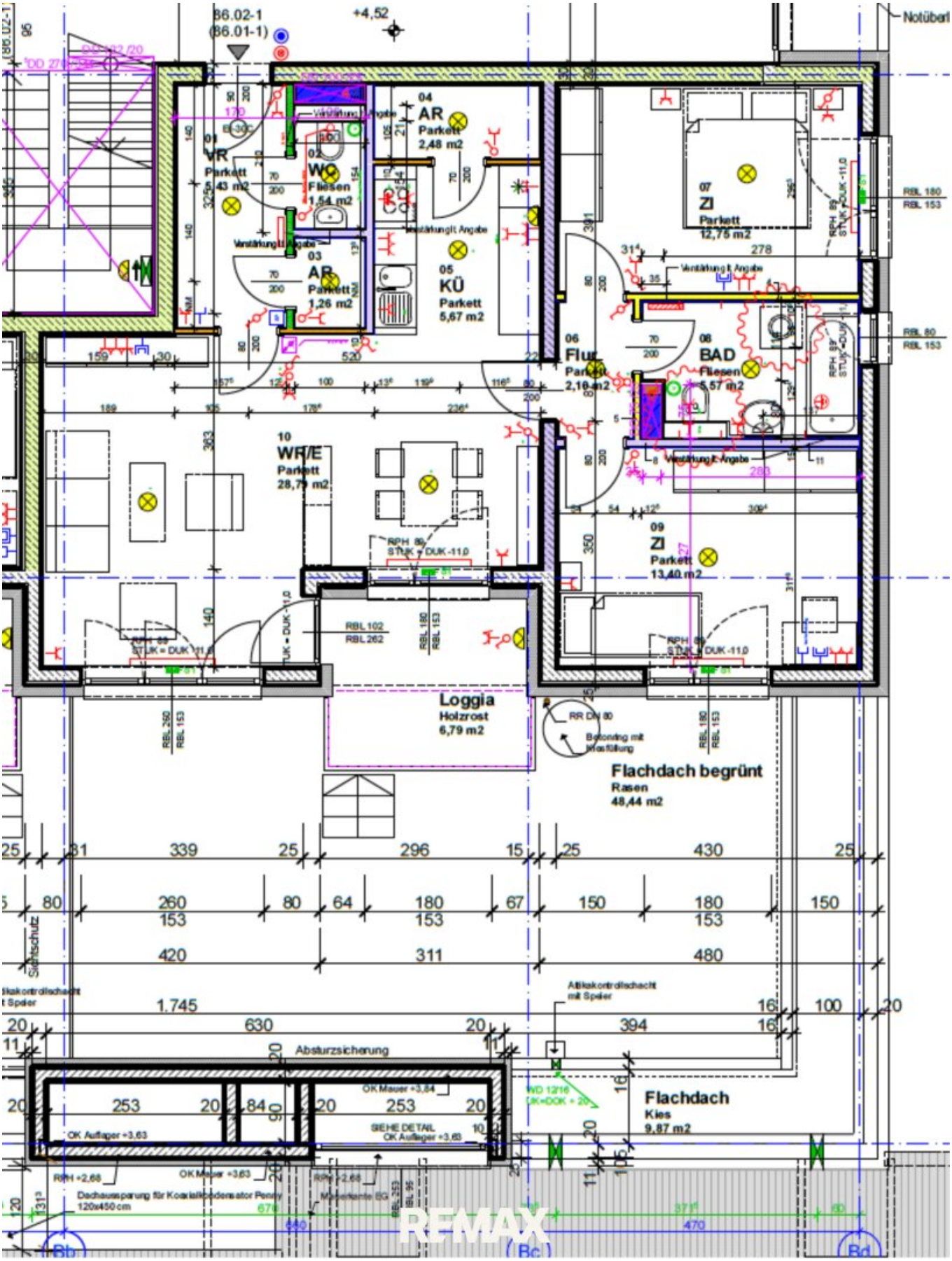
REMAX

REMAX


REMAX

RE/MAX

RE/MAX


+4,52
01
VR
Parkett
5,43 m2
02
WC
Fliesen
1,54 m2
03
AR
Parkett
1,26 m2
04
AR
Parkett
2,48 m2
05
KÜ
Parkett
5,67 m2
06
Flur
Parkett
2,10 m2
07
ZI
Parkett
12,75 m2
08
BAD
Fliesen
5,57 m2
09
ZI
Parkett
13,40 m2
10
WR/E
Parkett
28,79 m2
Loggia
Holzrost
6,79 m2
Flachdach begrünt
Rasen
48,44 m2
Flachdach
Kies
9,87 m2
Absturzsicherung
Attikakontrollschacht mit Steiger
Dachaussparung für Koaxialkondensator Penny 120x450 cm
Sichtschutz
Notüberl
RE/MAX

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Waidmannsdorf - sofort verfügbar!

Diese schöne, **neuwertige 3-Zimmer-Terrassenwohnung** im zeitgemäßen Wohnkonzept URBANEUM vereint urbanes Lebensgefühl, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlichen Wohnkomfort auf ideale Weise. Die gepflegte Wohnanlage ist komfortabel mit einem Lift ausgestattet.

Die komplett möblierte Wohnung überzeugt mit einer **großzügigen Wohnfläche** von **ca. 78,99 m²** und einer durchdachten Raumaufteilung, die ein harmonisches Wohngefühl schafft. Das **gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis** bereits **enthalten**. Durch die südwestliche Ausrichtung genießen Sie **helle, lichtdurchflutete Räume** sowie zahlreiche Sonnenstunden bis abends. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage innerhalb der Anlage: Die Wohnung befindet sich in einem eigenen Baukörper ohne direkte Nachbarn und bietet dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie Wohnqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der in den offenen Koch-/Wohn-/Essbereich führt. Hier trifft modernes Design auf gemütliche Wohnatmosphäre. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und wird durch einen integrierten, kleinen Liebherr-Weinkühler stilvoll ergänzt. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die mit Kunstrasen gestaltet ist und besonders durch ihre pflegeleichte Gestaltung überzeugt. Dadurch wirkt der Außenbereich ganzjährig gepflegt und erfordert nahezu keinen Wartungsaufwand, ideal für alle, die eine **schöne Grünfläche** ohne zusätzliche Arbeit genießen möchten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine kleine Loggia, die Ruhe und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Zwei ruhig gelegene Zimmer bieten ausreichend Platz zur individuellen Nutzung – ob als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Das großzügige Badezimmer mit Fenster sowie Badewanne mit Duschfunktion und ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken sorgen für Komfort im Alltag. Praktische Details wie ein Abstellraum sowie eine Speisekammer mit integriertem Ordnungssystem schaffen Stauraum und unterstreichen die perfekte Alltagstauglichkeit dieser Immobilie. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie die komfortable Fernwärmeheizung runden das attraktive Gesamtbild ab.

Ein geräumiges **Kellerabteil** mit ca. 3,44 m² gehört auch zur Wohnung. Aktuell gibt es eine Mietvereinbarung für einen Tiefgaragenparkplatz, diese kann auf Wunsch übernommen werden. Weitere Tiefgaragenplätze können über die Hausverwaltung um ca. € 110,00 pro Monat oder privat angemietet werden.

Das Wohnprojekt URBANEUM bietet ein **modernes Konzept**, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen auf ideale Weise verbindet und schafft dadurch ein urbanes Lebensumfeld mit

außergewöhnlicher Lebensqualität. Großzügig gestaltete Allgemeinflächen, private Freiräume, ein idyllischer Innenhofpark sowie eine helle Tiefgarage sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort. Der rund 3.300 m² große URBANEUM-Park bietet den Bewohnern einen Raum der Erholung und Begegnung.

Die Wohnung befindet sich in guter Lage von Waidmannsdorf – direkt am Schnittpunkt des renommierten Bildungsdreiecks aus Alpen-Adria-Universität, Pädagogischer Hochschule und Lakeside Science & Technology Park. Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Lebensmittelmarkt, Trafik, Friseur, Restaurants sowie zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und das UKH sind rasch erreichbar.

Sie genießen Flexibilität und schnelle Mobilität in alle Richtungen durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle ist direkt vor der Wohnanlage und der Bahnhof ist in ca. 5 Minuten erreichbar. Das Klagenfurter Stadtzentrum, die Universität sowie der Wörthersee sind sowohl mit Fahrrad, Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Ob als stilvolles Eigenheim, wertbeständige Kapitalanlage oder komfortabler Lebensmittelpunkt – diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Eine Wohnung zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Da die Wohnung vollständig möbliert verkauft wird, heißt es hier: **Koffer packen und sofort einziehen.**

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine moderne Wohnung in Klagenfurt am Wörthersee, die durch Komfort, Lage und Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem neuwertigen Schmuckstück begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 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 und 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-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <450m
Apotheke <150m
Krankenhaus <650m
Klinik <875m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <725m
Universität <1.575m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <675m
Polizei <1.025m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <2.325m
Bahnhof <825m
Flughafen <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap