

**MODERNISierter ALTBAU I SMART HOME I OFFENE
WOHNKÜCHE I HOHE DECKEN I GRÜN- & STADTBlick I
INNENSTADTLAGE**



Objektnummer: 38460

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kardinalplatz 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1861
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	967,48 €
Kaltmiete (netto)	576,25 €
Kaltmiete	770,12 €
Betriebskosten:	193,87 €
Heizkosten:	100,28 €
USt.:	97,08 €
Infos zu Preis:	

In der Gesamtmiete sind bereits die Heizkosten inkludiert Stromkosten extra.

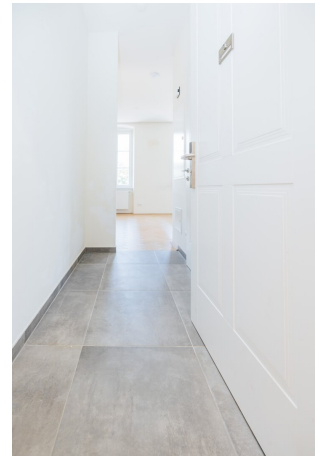
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Modernisierter Altbau mit 3 Zimmern: Offene Wohnküche, hohe Decken, Smart Home & Grün- und Stadtblick

- **Ca. 67 m² Wohnfläche im Top 12 mit 3 Zimmern**

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet drei Zimmer auf rund 67 m² Wohnfläche und schafft ein angenehmes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

- **Modernisierter Altbau - hohe Decken & lichtdurchflutete Räume**

Die charakteristisch hohen Decken sorgen gemeinsam mit dem großzügigen Tageslichteinfall für ein besonders offenes und freundliches Wohngefühl.

- **Offene Wohnküche - voll ausgestattete Einbauküche inklusive**

Die offene Wohnküche bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Die Einbauküche ist bereits voll ausgestattet und verfügt unter anderem über Geschirrspüler, Herd und weitere Küchengeräte.

- **Badezimmer mit bodenebener Dusche & zwei Waschbecken**

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen, bodenebenen Dusche und zwei Waschbecken. Der Eingangsbereich sowie das Badezimmer sind verfliest.

- **Smart-Home-Funktion, Fernwärme & Personenaufzug**

Zeitgemäße Smart-Home-Funktionen ergänzen den Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme und ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang.

- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Keller & gemeinschaftliche Terrasse**

Ein eigener Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss schafft praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung. Ein zusätzliches Kellerabteil sowie die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse runden das Angebot ab.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich als Top 12 am Kardinalplatz 8, 9020 Klagenfurt am Wörthersee und bietet auf rund 67 m² Wohnfläche eine gelungene Verbindung aus modernisiertem Altbau, zeitgemäßer Ausstattung und urbanem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung durch ihre hohen Decken und die hellen, lichtdurchfluteten Räume ein großzügiges Wohngefühl. Der Eingangsbereich ist verfliest und bildet einen gepflegten sowie praktischen Übergang in die weiteren Wohnräume. Parkett in den Wohnbereichen unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Das Herzstück bildet die offene Wohnküche. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier harmonisch ineinander über und schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag. Die vorhandene Einbauküche ist bereits voll ausgestattet und verfügt unter anderem über Geschirrspüler und Herd, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

Die insgesamt drei Zimmer ermöglichen eine vielseitige Nutzung und bieten neben dem Wohnbereich ausreichend Möglichkeiten für Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Besonders angenehm ist dabei der Grün- und Stadtblick, der den urbanen Standort mit einem abwechslungsreichen Ausblick verbindet.

Das verfliesete Badezimmer präsentiert sich modern und komfortabel. Eine bodenebene Dusche sorgt für zeitgemäßen Komfort, während zwei Waschbecken insbesondere im gemeinsamen Alltag einen praktischen Mehrwert bieten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Abstellraum, in dem sich gleichzeitig der Waschmaschinenanschluss befindet. Ein eigenes Kellerabteil schafft weitere Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung.

Auch technisch bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort: Smart-Home-Funktionen ergänzen die Ausstattung, beheizt wird komfortabel mittels Fernwärme. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung.

Ein weiteres Plus ist die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse. Sie bietet den Bewohnern des Hauses die Möglichkeit, auch in zentraler Innenstadtlage Zeit im Freien zu verbringen.

Die Kombination aus **3 Zimmern auf rund 67 m², hohen Decken, offener Wohnküche, moderner Ausstattung und zentraler Innenstadtlage** macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder alle, die ein zusätzliches Zimmer beispielsweise als Homeoffice nutzen möchten.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <175m

Krankenhaus <500m

Klinik <575m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <250m

Universität <300m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <500m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.075m

Bahnhof <825m

Flughafen <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap