Viktring: 4-Zimmer-Wohnung mit 450 m² Garten, eigenem Pool & Tiefgarage



Garten mit Pool – fotografisch optimiert

Objektnummer: 870

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	450,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	207,97 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	40,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

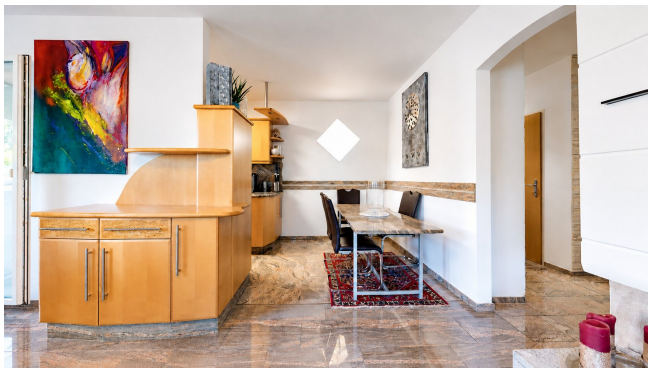
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co











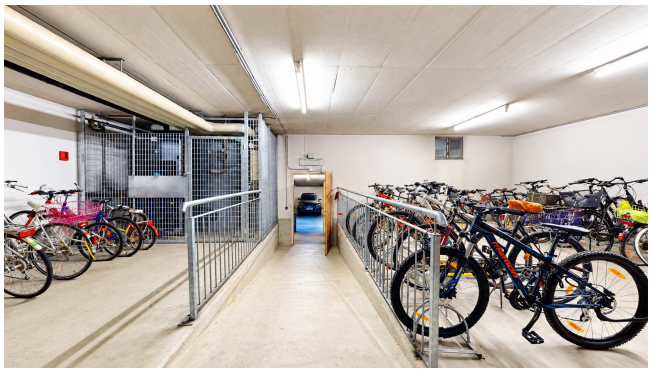


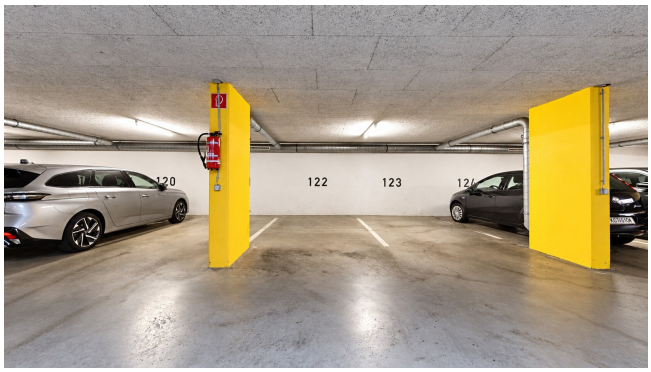











120
122
123













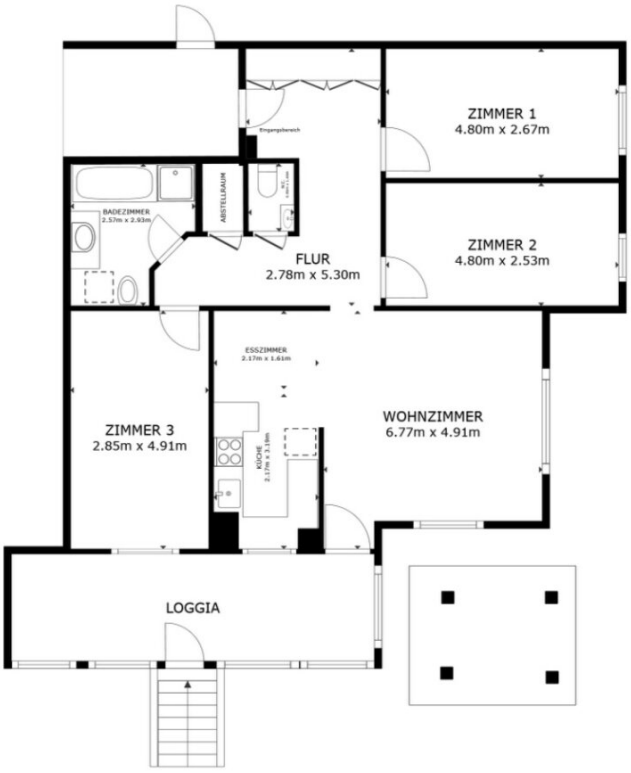
IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

3D-RUNDGANG

OBJEKT-NR. 844

QR-Code mit dem Smartphone scannen
und die Immobilie bequem online besichtigen.

JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN



BRUTTOINNENRAUM
FLOOR PLAN 1 115.9 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 2.5 m² PATIO 9.8 m² FLUR 7.7 m²
INSGESAMT : 115.9 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Objektbeschreibung

Ein Garten für eigene Ideen. Ein Pool für Sommertage. Vier Zimmer für das Leben dazwischen.

Wer sich mehr Freiraum wünscht, findet in dieser Wohnung in Klagenfurt-Viktring eine besondere Kombination: ca. 115,9 m² Wohnfläche, eine ca. 16,52 m² große Loggia und rund 450 m² Garten mit eigenem Swimmingpool. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im neuen Kaufpreis von **498.000 €** bereits enthalten.

Ihr Platz im Grünen – ausschließlich für Sie

Ob gemeinsam draußen essen, im Garten spielen oder nach Feierabend am Pool entspannen: Hier bekommt der Alltag einen eigenen Außenbereich. Der rund 450 m² große Garten ist laut vorliegenden Objektangaben und Nutzwertgutachten dieser Wohnung zugeordnet. Garten und Pool werden ausschließlich von dieser Wohnung genutzt, nicht gemeinschaftlich von den übrigen Bewohnern.

Vier Zimmer mit Spielraum für Ihre Lebensplanung

Der helle Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung. Die Loggia ergänzt ihn um einen geschützten Platz im Freien. Insgesamt vier Zimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – etwa für Familie, Gäste oder ein separates Homeoffice. Eine vorhandene Einbauküche, das Tageslichtbad mit Badewanne und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die wichtigsten Eckdaten

- Ca. 115,9 m² Wohnfläche und 4 Zimmer
- Ca. 450 m² zugeordneter Garten zur ausschließlichen Nutzung
- Eigener Swimmingpool
- Ca. 16,52 m² Loggia
- Ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

- Lift und barrierefreier Zugang laut Objektangaben
- Fernwärme, Parkett, Fliesen und Rollläden
- Baujahr 2003, gepflegter Zustand
- HWB 30,4 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 0,81, Klasse A

Kaufpreis und laufende Kosten auf einen Blick

498.000 € inklusive eines Tiefgaragenstellplatzes. Ein zweiter Tiefgaragenstellplatz kann optional um 29.000 € zusätzlich erworben werden. Der Gesamtpreis mit zwei Tiefgaragenstellplätzen beträgt somit 527.000 €. Der bereits verkaufte Außenstellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots.

Die derzeit im Objekt ausgewiesenen monatlichen Kosten betragen insgesamt **479,16 €** einschließlich Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Reparaturrücklage, Liftkosten, sonstiger Positionen und ausgewiesener Umsatzsteuer. Die detaillierte Aufstellung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Erleben Sie Wohnung, Loggia und Garten vor Ort

Sie möchten großzügig wohnen und Ihren eigenen Garten mit Pool genießen? Fordern Sie jetzt das Exposé samt Grundriss und 3D-Rundgang an oder vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigung. Dabei zeigen wir Ihnen auch den Zugang zum Garten und erläutern anhand der Unterlagen dessen Zuordnung sowie die Zuständigkeiten für Garten und Pool.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap