

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Westloggia, Parkplatz und Gartenanlage in Klagenfurt-Welzenegg



Ausstattungsbeispiel Wohnen/Essen

Objektnummer: 873

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	175,87 €
Heizkosten:	81,53 €
Sonstige Kosten:	96,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

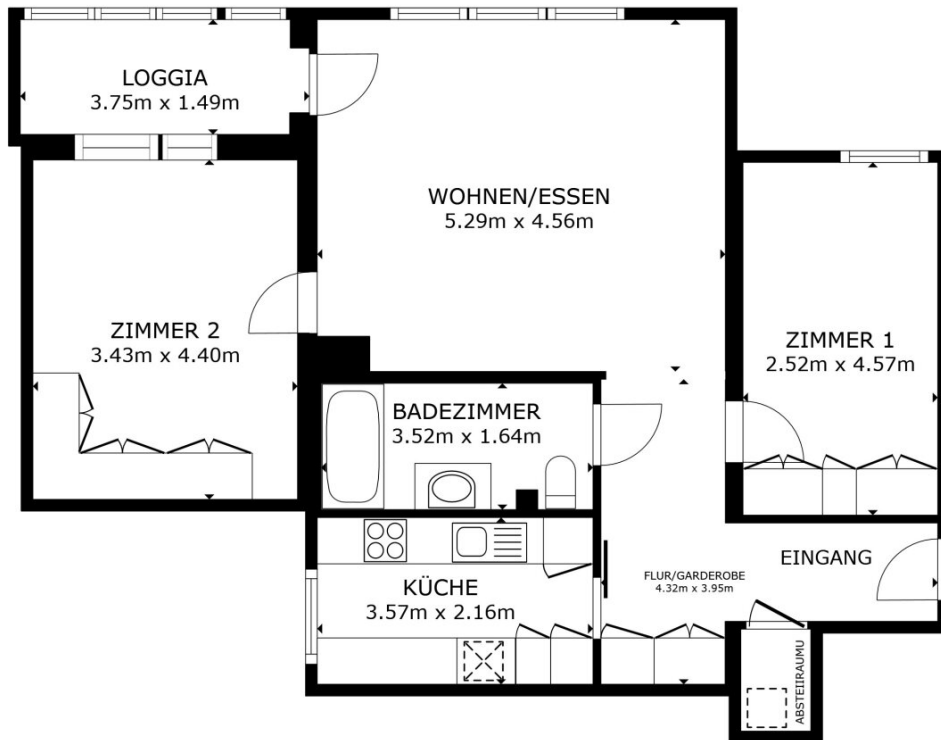












FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM
FLOOR PLAN 86.4 m²
INSGESAMT : 86.4 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im **4. Obergeschoss** der Wohnanlage in der **Welzenegger Straße** überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. **86 m²**, einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Dank der **Westausrichtung** profitieren Sie von lichtdurchfluteten Räumen und einer freundlichen Atmosphäre, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen **Loggia**, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Die separate **Einbauküche** bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und fügt sich optimal in den funktionalen Grundriss ein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer mit WC ist zeitlos verfliest und wird durch einen praktischen **Abstellraum** innerhalb der Wohnung ergänzt. Hochwertige **Parkettböden** in den Wohn- und Schlafräumen, **Laminat** im Flur sowie Fliesen im Badezimmer sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Zusätzlich gewährleistet der **außenliegende Sonnenschutz** auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehören ein **eigener Carport** sowie ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein **Waschraum**, ein **Trockenraum** und ein **Fahrradkeller** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist der großzügige **Allgemeingarten** auf der Rückseite des Hauses. Die gepflegte Grünfläche mit einem **Kinderspielplatz** bietet Familien und Kindern viel Platz zum Spielen und Entspannen und trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Die Lage im beliebten Klagenfurter Stadtteil **Welzenegg** überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ob als neues Zuhause für Paare oder Familien oder als attraktive **Kapitalanlage** – diese Eigentumswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine gefragte Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Eine Immobilie, die mit Wohnqualität, Funktionalität und langfristigem Wert überzeugt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap