

Wunderschön renovierte Balkonwohnung nahe dem Stadtzentrum



Objektnummer: 1334

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	349,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee











Wohnfläche⁽¹⁾

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung! Ihre Traumwohnung zentrumsnah!

Diese komplett renovierte Wohnung im Hochparterre, besticht durch ihre moderne Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und ihre attraktive Lage nahe dem Zentrum in Klagenfurt.

Mit einer Fläche von unter 70 m² ist sie perfekt aufgeteilt, auf zwei Büro - bzw. Schlafräume, Vorraum, Badezimmer, Wohnküche sowie einem Balkon eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Anlageobjekt mit optimaler Vermietbarkeit.

Highlights:

- **Erdgeschoss:** Hochparterre - nicht barrierefrei
- **Bad:** modern, mit Dusche
- **Küche:** möbliert, neuwertig
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Abstellplatz:** inklusive
- Vollständig kernsaniert und sofort bezugsfertig
- Neue Böden, Türen und Elektroinstallationen
- Moderne, möblierte Küche mit allen Geräten
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Praktisches Kellerabteil und eigener PKW-Abstellplatz zur Nutzung
- nahe dem Stadtzentrum

Besonderheiten

- **Attraktive Investition:** Aufgrund der Lage und Größe ist die Wohnung bestens als

Anlageobjekt geeignet – eine solide Wertanlage mit guter Renditechance.

- **Ideal für Eigennutzer:** Perfekte Größe für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen in zentraler Lage legen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap