

## **3 Zimmer - 92 m<sup>2</sup> Familienwohnung in bester Klagenfurter - Lage!**



**Objektnummer: 1607/33802704**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee           |
| Baujahr:                      | 19572                                   |
| Wohnfläche:                   | 85,71 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 92,85 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 67,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,08                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 377,96 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



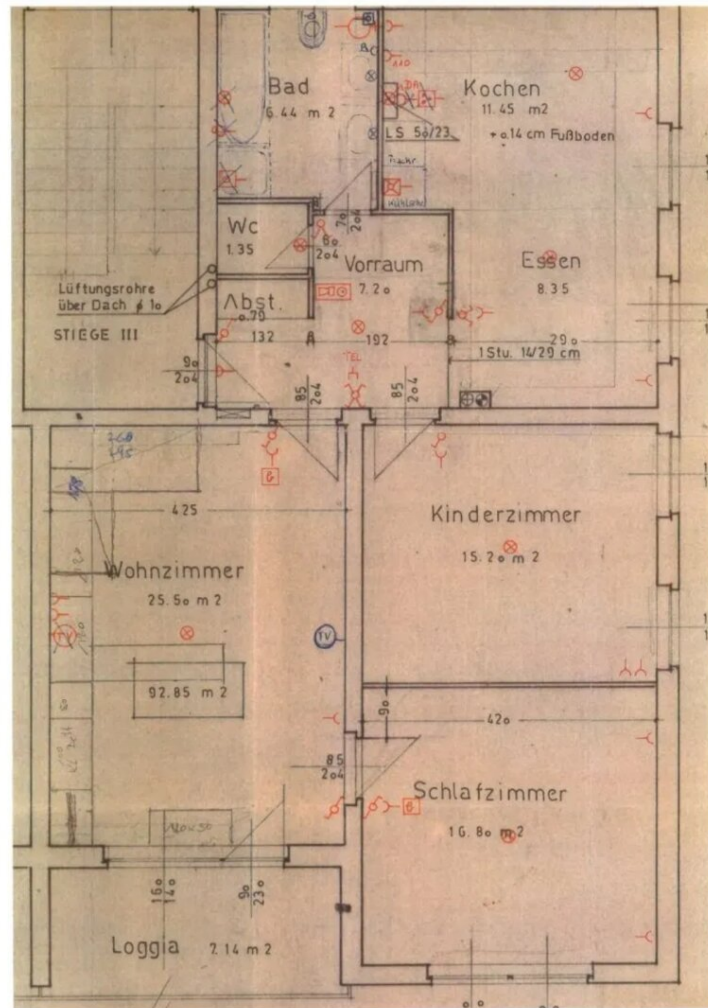
### Robert Zöchling

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH  
Ramsauerstr. 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436641002220

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

Immobilienraum in bester Klagenfurter Sattnitz -Lage !!!

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in bester Klagenfurter Lage, Nahe dem Hallenbad-NEU und unmittelbar von der Sattnitz entfernt. Diese 3 Zimmer – Wohnung ist perfekt aufgeteilt und begeistert mit 92 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche, einer Südloggia und einem Kellerabteil. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die allgemeine Dachterrasse welchen den Eigentümern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht.

Ausgestattet mit einer Elektro - Fußbodenheizung, Sonnenschutz mit Rollläden, hochwertigen Fliesen und Parkett - Böden, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 extra WC, 1 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer wurde damals hochwertig und sehr kreativ mit Holz verbaut Die Fenster sind großzügig angelegt, 2 Fach verglast und lassen viel Licht in die Räumlichkeiten.

Besonderheit bei dieser Wohnung ist die sonnige östliche Ausrichtung der Küche, dem Essbereich, sowie dem Wohnzimmer nach Süden. Die Schlafzimmer sind östlich und südlich ausgerichtet.

## **Aufteilung:**

Großzügiger Vorraum mit Gang zu den Zimmern, 1Elternschlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 WC, 1 Kinderzimmer, Wohnzimmer, Essbereich, amerikanisch und offen gehaltene Küche mit funktionsfähigen Geräten.

## **Weitere Highlights:**

Der Radweg von der Stadt zum See, sowie der Erholungsbereich Sattnitz/Viktring/Waidmannsdorf sind sehr nahe und laden Sie täglich ein um die Stadt und die Natur zu erleben. Es liegt in diesem Lebens- und Wohn -Bereich beste Infrastruktur vor. Der Wörthersee ist in Kürze erreichbar.

Volksschule, Gymnasium, sowie die Klagenfurter Universität und einigen Fachhochschulen befinden sich in der näheren Umgebung.

## **Fazit:**

Lebensqualität der besonderen Art.

**Fakten:**

3 Zimmer – Wohnung mit Loggia und Keller

92 m² Wohn -Nutzfläche

Gemeinsam nutzbare Dachterrasse!!!!!!

1 Tiefgarage

teilweise Fußbodenheizung - Elektroheizung

Solide Ausstattung

Amerikanische Holz - Küche inkl. Geräte

Süd – Ost Ausrichtung

Betriebskosten: 377 Euro monatlich

Heizung Elektro ca.: 55 bis 100 Euro monatlich ( je nach Verbrauch )

1.Stock ohne Lift

Beste Lage

Kaufpreis: 299.000 Euro

**Gerne stelle ich Ihnen diese beeindruckende Wohnung persönlich vor. Bitte kontaktieren Sie Herrn Robert ZÖCHLING unter 06641002220 um einen für Sie passenden Termin zu vereinbaren.**

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap