# Sanierte Altstadtwohnung am historischen "Alten Platz"



**Objektnummer: 8521/172**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Alter Platz |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt,01.Bez.:Innere Stadt |
| **Baujahr:** | 1953 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 159,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,21 |
| **Kaufpreis:** | 265.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 95,00 € |
| **Heizkosten:** | 177,00 € |

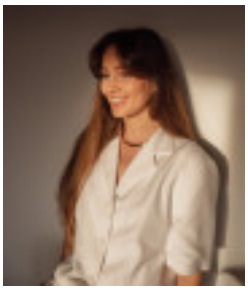
**Infos zu Preis:**

Es werden keine Rücklagen gebildet.

**Provisionsangabe:**

9.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Katrin Lauritsch**

















# Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee, **direkt am Alten Platz** - dem wohl **lebendigsten und charmantesten Teil der Stadt** - befindet sich diese **außergewöhnlich schöne**, vollständig **sanierte** Wohnung. Umgeben von historischer Architektur, städtischem Flair und einer Vielzahl an Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten vereint diese Lage sämtliche Vorzüge des innerstädtischen Lebens.

Die rund **90 m²** große Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, **großzügige Dimensionen** und ein besonders **angenehmes Wohngefühl**. Sie liegt im

3. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses, wobei die Etage durch die angenehme Stiegenführung und Gebäudestruktur mühelos erreichbar ist.

**Raumaufteilung**

- großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit **traumhafter Fensterfront** und schönem **Kachelofen**, perfekt als Wohnzimmer, oder auch Schlafzimmer geeignet
- geräumiges Bad mit Fenster, Badewanne und Toilette
- **zwei** weitere Schlafzimmer
- ein **weiteres großes Zimmer**, welches sich als Abstellraum oder Ankleidezimmer nutzen lässt.
- voll ausgestattete, **neuwertige Küche** mit ausreichend Platz für einen großzügigen Esstisch

**Weitere Infos:**

- Kellerabteil inklusive

- günstige Betriebskosten, da zurzeit keine Rücklagen gebildet werden
- frisch ausgemalen und vollumfänglich saniert (siehe Sanierungen unten im Text)
- denkmalgeschützte Fassade an der Vorderseite Richtung Alter Platz (2022 saniert)
- Ein überdachter Parkplatz kann angemietet werden.

Eine außergewöhnlich charmante Wohnung in **absoluter Bestlage**, die das Lebensgefühl der **Klagenfurter Altstadt** in seiner schönsten Form widerspiegelt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter **+43 650 53 44349**, *Katrin Lauritsch* | *LUMEN Immobilien*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <750m
Klinik <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap