

Großzügige, renovierungsbedürftige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Top-Lage in St. Martin



REMAX

Titelbild

Objektnummer: 3754/1038

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinzelgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,43 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	17,85 m²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	263,84 €
Heizkosten:	138,32 €
USt.:	54,04 €
Provisionsangabe:	

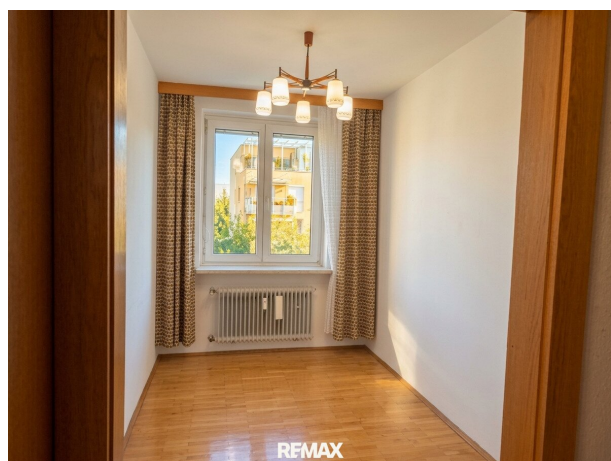
10.620,00 € inkl. 20% USt.

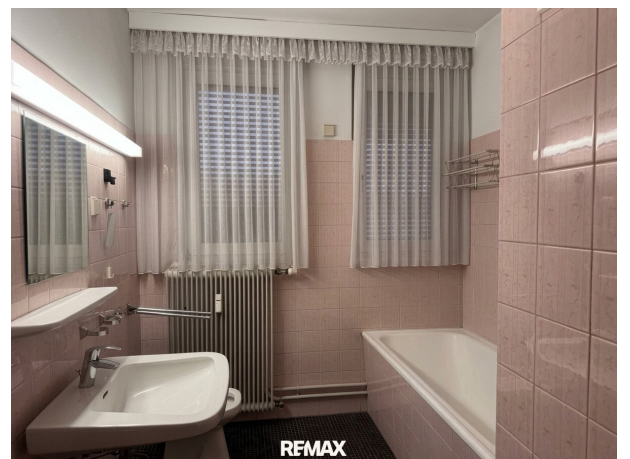
Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends









Objektbeschreibung

Großzügige, renovierungsbedürftige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Top-Lage von St. Martin

Diese geräumige Eigentumswohnung, in einem der beliebtesten Stadtteile von Klagenfurt, bietet auf ca. **110,43 m² Wohnfläche** ausreichend Platz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. **9,32 m² große Loggia** mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Aufzug** (vom Eingang des Wohnhauses bis zum Lift sind es 5 Stufen) und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare, Familien, als Wohngemeinschaft oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit Home-Office. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie eine hervorragende Basis, um eigene Wohnideen und Vorstellungen umzusetzen.

Die **zentrale und zugleich ruhige Lage am Ende einer Sackgasse** verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie einen **unverbaubaren Ausblick ins Grüne**.

Raumaufteilung

- Vorraum / Flur
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer

- WC
- Abstellraum

Vom großzügigen Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die **westseitig ausgerichtete Loggia**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die großzügigen Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Die Böden in den Wohnräumen sind mit **Parkett** ausgestattet. **Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster**, wodurch eine optimale Belüftung und ausreichend Tageslicht gewährleistet sind. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Zur Wohnung gehört außerdem ein außergewöhnlich großzügiger **Kellerraum mit Fenster und einer Fläche von ca. 17,85 m²**. Dieser bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Lagerfläche oder zusätzlicher Stauraum.

Eine interessante Immobilie für alle, die das Potenzial einer renovierungsbedürftigen Wohnung in hervorragender Lage schätzen. Hier erwartet Sie eine Eigentumswohnung in **Top-Lage** zu einem attraktiven Quadratmeterpreis von **€ 2.535 / m²**. Die Wohnung bietet ideale Voraussetzungen, um durch individuelle Renovierung und Gestaltung neues Wohnpotenzial zu schaffen.

Eine Garage im Wert von € 15.000 ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit viel Grünfläche und einem Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie besticht durch ihre begehrte Lage im Stadtteil St. Martin, am Fuße des Kreuzbergl. Hier erwarten Sie zahlreiche Wander- und Spazierwege, ein idyllischer Wald, die malerische Kirche St. Martin und ein wunderbarer Ausblick auf die Karawanken. Der Lendkanal ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar, von dort gelangen Sie auch zu Fuß in nur ca. 20 Minuten an den wunderschönen Wörthersee und in die Innenstadt mit perfekter Infrastruktur.

Sie genießen volle Flexibilität, da sich die nächste Bushaltestelle nur ca. 1 Gehminute von Ihrer künftigen Eigentumswohnung entfernt befindet und der Lend-Bahnhof sowie der Bahnhof West in ca. 10 Minuten erreichbar sind. Sie gelangen mit dem Auto in nur ca. 5 Minuten zum Wörthersee, ins schöne Stadtzentrum mit perfekter Infrastruktur sowie zur modernen Alpen-Adria-Universität. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 2 Minuten entfernt.

Überzeugen Sie sich bei einer **Besichtigung** von dieser **Immobilie** – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser großzügigen Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <700m
Krankenhaus <1.475m
Klinik <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <800m
Kindergarten <675m
Universität <825m
Höhere Schule <2.050m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.550m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <1.050m
Polizei <475m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <950m
Bahnhof <475m
Flughafen <5.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap