Exklusives Wohnerlebnis in St. Martin: Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertigem Mobiliar, großem Südwest-Balkon und Tiefgaragenstellplatz



Titelbild

Objektnummer: 3754/1006

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Venusgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	8,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	179,12 €
Heizkosten:	62,50 €
USt.:	32,70 €

Provisionsangabe:

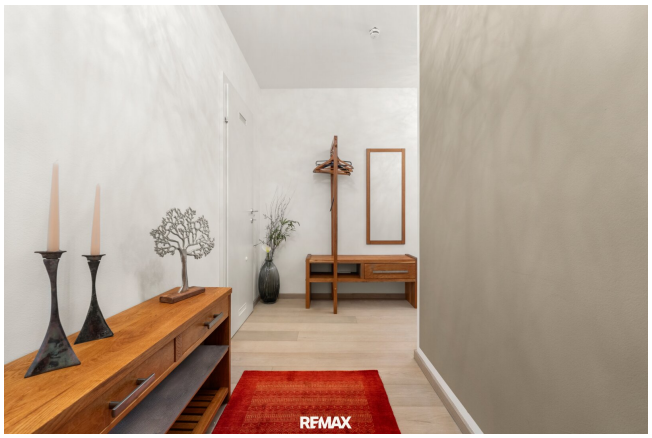
17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



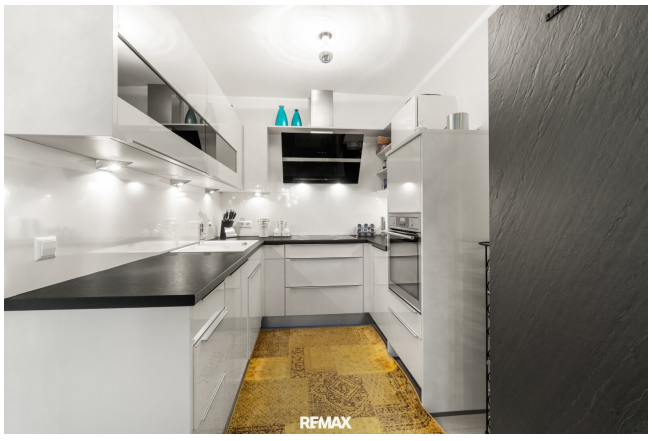
Peter Dohr

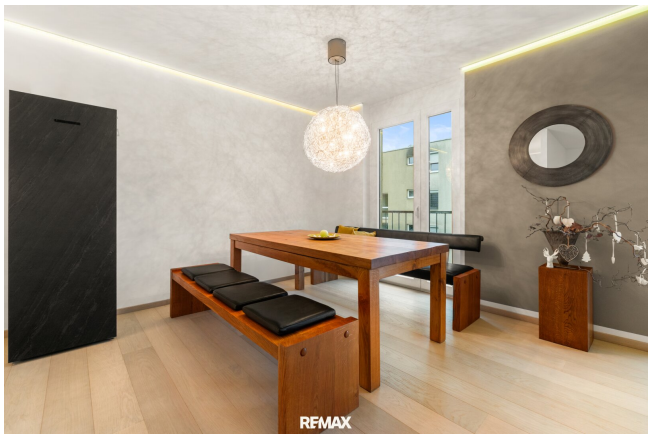

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

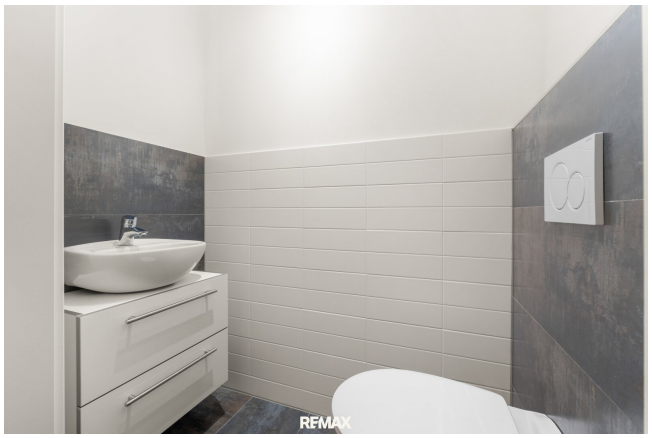

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

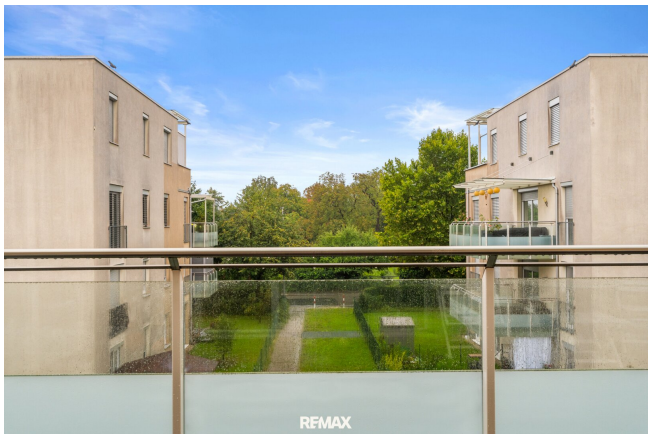

RE/MAX

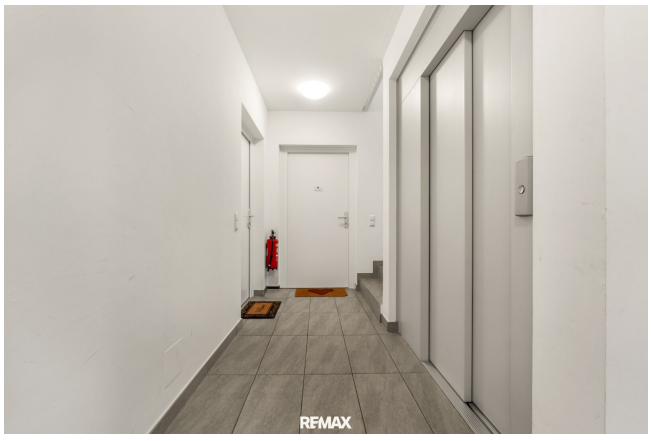

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis in St. Martin: Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertigem Mobiliar, großem Südwest-Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Ankommen, auspacken und sich vom ersten Moment an Zuhause fühlen: In einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts erwartet Sie eine **exklusive, voll möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88,29 m² Wohnfläche**. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses und ist bequem barrierefrei mit dem **Lift** erreichbar. Da die Wohnung bisher nur gelegentlich genutzt wurde, präsentiert sie sich in einem **absolut neuwertigen und makellosen Zustand**.

Die gesamte Eigentumswohnung wurde mit edlen Materialien **hochwertig ausgestattet** und stilvoll eingerichtet. Jedes Detail und das harmonische Farbkonzept wurden perfekt aufeinander abgestimmt. Ein maßgeschneidertes Refugium für anspruchsvolle Menschen, die beim Wohnen besonderen Wert auf Ästhetik und Qualität legen.

Die Highlights der Wohnung:

- **Lichtdurchflutetes Ambiente:** Die optimale **Südwest-Ausrichtung** in Verbindung mit den großzügigen, **bodentiefen Fensterfronten in allen Räumen** lässt die Wohnung in natürlichem Tageslicht erstrahlen und vermittelt ein besonderes Wohngefühl.

- **Großzügiger Außenbereich:** Vom hellen Wohn-/Essbereich gelangen Sie direkt auf den **ca. 16,26 m² großen, überdachten Balkon** – Ihre private Wohlfühloase im Freien zum Entspannen und Genießen.

- **Durchdachtes Raumkonzept:** Ein besonderes Highlight ist der offene Wohn-/Essbereich mit einer perfekt integrierten, modernen Küche. Alle Zimmer sind zentral über den Vorraum begehbar.

- **Wellness-Badezimmer:** Das stilvolle Bad ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Die indirekte LED-Beleuchtung (RGB) und eine kleine integrierte Musikanlage verleihen dem Raum ein ganz besonderes Flair. Ein Waschmaschinenanschluss ist auch vorhanden. Weiters gibt es ein separates Gäste-WC.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum / Flur
- offener Wohn-/Essbereich (mit hochwertigen LED-Leuchtmitteln) und integrierter Küche
- 2 separate, flexibel nutzbare Zimmer
- modernes Badezimmer mit indirekter Beleuchtung
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Weitere Ausstattung und Zubehör:

Ergänzt wird dieses attraktive Immobilienangebot durch ein **geräumiges Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum sowie einen **Tiefgaragenstellplatz**, der Ihnen komfortables, sicheres Parken bei jedem Wetter garantiert.

Die wunderschönen Böden aus edlem Eichendielen-Verona-Parkett verleihen der Wohnung ein stilvolles Ambiente. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die **hochwertige Sonderausstattung** und das **Mobiliar** mit einem Zeitwert von ca. **€ 60.000** sowie der **Tiefgaragenstellplatz** im Wert von **€ 20.000** sind bereits **im Kaufpreis inkludiert.**

Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **St. Martin/Waidmannsdorf**. Die hervorragende Infrastruktur garantiert bequemes Wohnen. Nahversorgung, die Alpen-Adria-Universität, der Wörthersee sowie öffentliche Verkehrsmittel mit Bus und Bahnanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Lendkanal ist in etwa 2 Gehminuten erreichbar, von dort gelangen Sie auch zu Fuß in nur ca. 15 Minuten an den wunderschönen Wörthersee und in die Innenstadt mit perfekter Infrastruktur. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 2 Minuten entfernt.

Überzeugen Sie sich bei einer **Besichtigung** von dieser **besonderen**

Eigentumswohnung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Traumimmobilie? 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 <775m
Krankenhaus <1.325m
Klinik <1.275m

Kinder & Schulen
Schule <725m
Kindergarten <700m
Universität <925m
Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <975m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <1.100m
Bahnhof <350m
Flughafen <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap