

Wohnen in Bestlage – helle 4-Zimmer-Wohnung nahe Uni & Würthersee!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2017/63

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	85,00 m ²
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandro Nott

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee

T 06603465810

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







Objektbeschreibung

Wohnen in Bestlage – helle 4-Zimmer-Wohnung nahe Uni & Wörthersee!

Diese großzügige Eigentumswohnung verbindet moderne Wohnqualität mit einer der gefragtesten Lagen Klagenfurts. Mit 85 m² Wohnfläche, zwei Schlafzimmern und einem einladenden Wohnbereich mit Balkonzugang bietet sie den idealen Rahmen für Familien, Paare oder alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Das Wohngebäude verfügt über einen Lift und ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus – ein Komfort, der den Alltag deutlich erleichtert. Innen wurde die Wohnung bereits 2018 umfassend modernisiert: neue Böden, Türen, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion, ein separates WC sowie eine hochwertige Einbauküche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Aktuell wird zusätzlich in die Zukunft des Gebäudes investiert: Die Außenarbeiten mit dreifachverglasten Fenstern, neuer Fassade und Vollwärmeschutz sind bereits in Umsetzung und werden voraussichtlich im November fertiggestellt – ein klares Plus für Energieeffizienz und langfristigen Wohnwert.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum 10 m² großen Balkon lädt zum Verweilen ein, während ein zusätzliches Kellerabteil mit ca. 5 m² wertvollen Stauraum bietet.

RAUMAUFTEILUNG:

- Einladender Wohnbereich mit Balkonzugang
- Einbauküche mit Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion
- Separates WC
- Kellerabteil (ca. 5 m²)

HIGHLIGHTS:

- Lift im Haus & ausreichend Parkmöglichkeiten
- Balkon mit 10 m²
- Modernisierung 2018 (Böden, Türen, Bad, WC, Küche, Einbauschränk)
- Sanierung des Wohngebäudes (Fenster, Fassade, Vollwärmeschutz) aktuell in Umsetzung – Fertigstellung voraussichtlich im November
- Zentrale Lage zwischen Lendkanal, Innenstadt, Universität Klagenfurt und Wörthersee

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der lebenswertesten Gegenden Klagenfurts – in unmittelbarer Nähe zum Lendkanal, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie die Universität Klagenfurt, was diese Lage besonders für Studierende, Lehrende oder Anleger attraktiv macht. Auch der Wörthersee ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für zusätzliche Freizeitqualität direkt vor der Haustür. Diese Kombination aus urbanem Lebensgefühl und Naherholung macht die Lage zu einer der begehrtesten in ganz Klagenfurt.

Flächen

- Wohnfläche: 85 m²
- Balkonfläche: 10 m²
- Kellerabteil: ca. 5 m²

Die Betriebskostenaufstellung, Grundrissplan und der Energieausweis werden nachgereicht.
Die Möbel wurden mittels KI entfernt ohne die Räumlichkeiten zu verändern.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweis verpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten.**

Nebenkosten Kaufvertrag

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap