

**Helle, sofort verfügbare 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia
und Lift, Nähe Kreuzbergl**



Titelbild

Objektnummer: 3754/1041
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	78,35 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	205,18 €
Heizkosten:	66,52 €
USt.:	35,82 €
Provisionsangabe:	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

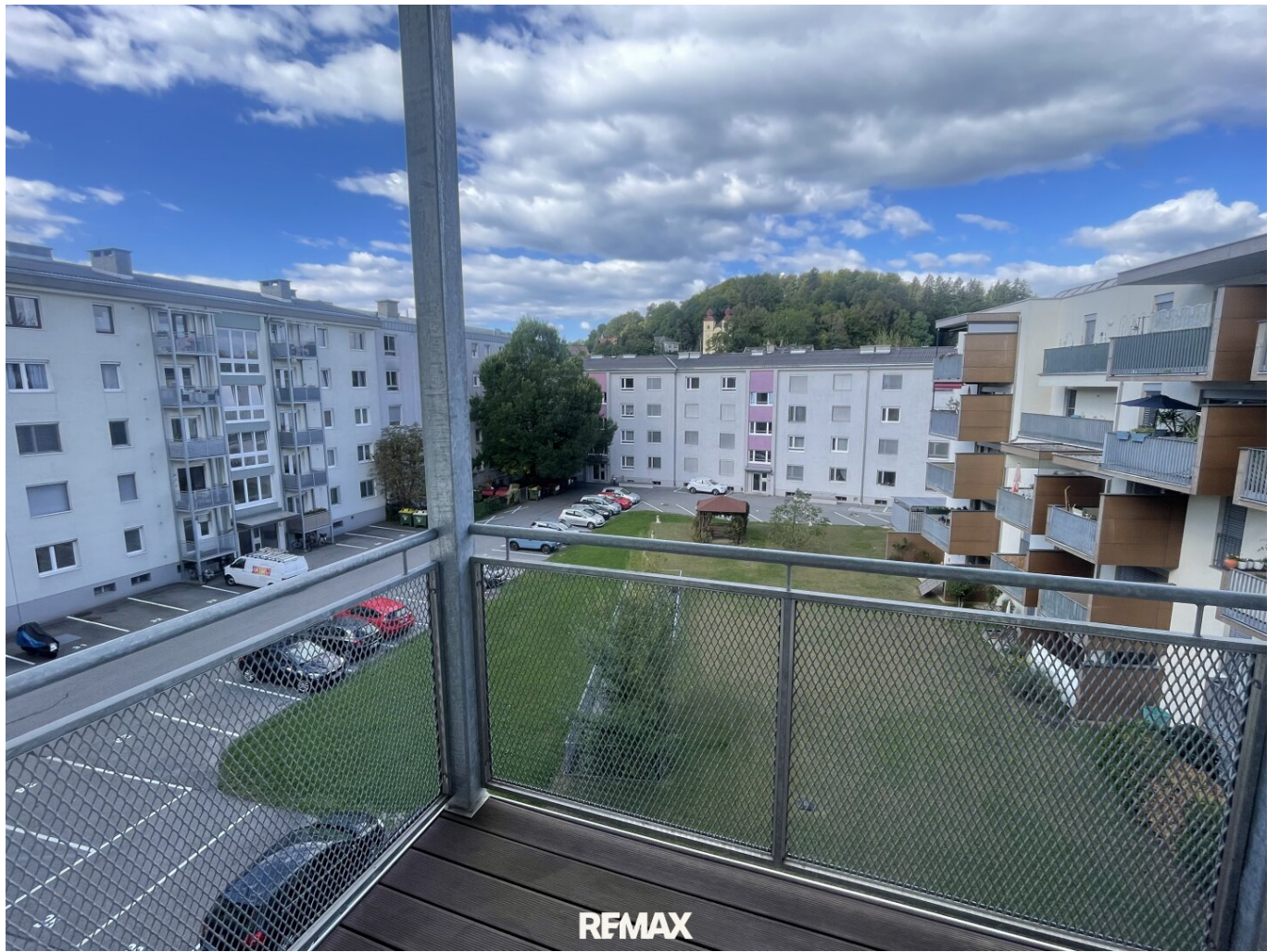
Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10







Objektbeschreibung

Helle, sofort verfügbare 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Lift, Nähe Kreuzberg!

Diese charmante **3,5-Zimmer-Wohnung** mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 78,35 m²** befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses **mit Lift** und eignet sich ideal für **Eigennutzer oder Anleger**. Diese Immobilie bietet ein tolles, lichtdurchflutetes Wohnambiente in **begehrter Lage** am Fuße des Kreuzbergl – genießen Sie die Natur und alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Umgebung. Als Highlight verfügt die Wohnung über einen Balkon und eine Loggia mit schönem Ausblick.

Raumaufteilung:

- Vorraum – ca. 4,54 m²
- Gang – ca. 6,07 m²
- Küche – ca. 8,94 m²
- Speisekammer – ca. 1,03 m²
- Zimmer 1 – ca. 13,47 m²
- Zimmer 2 – ca. 18,49 m²
- Zimmer 3 – ca. 19,11 m²
- Badezimmer – ca. 4,75 m²
- WC – ca. 1,56 m²
- AR – ca. 0,39 m²

Die **Freiflächen** teilen sich wie folgt:

- Loggia – ca. 7,20 m²
- Balkon – ca. 4,63 m²

Die Wohnung erwartet Sie mit einem hellen, freundlichen Ambiente: Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Die hellen Wohnräume wirken weitläufig und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind der sonnige Westbalkon, direkt von der Küche aus begehbar und die einladende Loggia, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und den Wohnraum ins Freie erweitert.

Die Böden in den Wohnräumen wurden komplett neu mit Laminat gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme**. Zusätzlichen Stauraum bietet ein **ca. 4,26 m² großes Kellerabteil**.

Ein PKW-Abstellplatz kann bei Bedarf für € 10.000 dazu gekauft werden.

Lage:

Sie haben die Natur vor der Haustüre – in kurzer Distanz befindet sich das Kreuzbergl mit seinen Waldwegen und Laufstrecken. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Durch die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel genießen Sie Flexibilität. Die lebendige Innenstadt befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Der Würthersee ist mit dem Auto in ca. 9 Minuten und mit dem Rad in ca. 15 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Universität, Minimundus, Europa-Park und Strandbad Klagenfurt.

Diese Wohnung bietet eine ideale Gelegenheit, in einer der **beliebtesten Gegenden Klagenfurts** zu wohnen oder zu investieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser 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 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

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <175m

Krankenhaus <150m

Klinik <825m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <100m

Universität <375m

Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <900m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.400m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap