Platz zum Leben: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon für Familien und Paare



Küche

Objektnummer: 2017/70

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	85,00 m²
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandro Nott

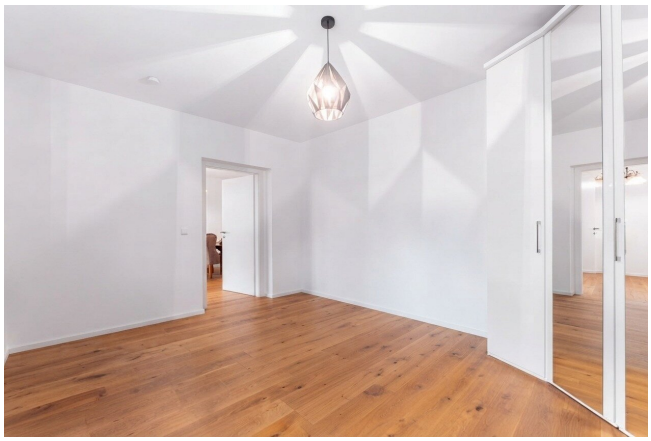
SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee

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!

Zentral, hell und modern: Diese Eigentumswohnung in einer der gefragtesten Lagen Klagenfurts bietet auf 85 m² Wohnfläche genau das, was urbanes Wohnen mit Lebensqualität ausmacht. Zwei Schlafzimmer und ein einladender Wohnbereich mit direktem Balkonzugang schaffen den idealen Rahmen für Familien, Paare und Singles.

Das Wohngebäude verfügt über einen Lift, und direkt vor dem Haus stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was den Alltag spürbar erleichtert. Die Wohnung wurde 2018 umfassend modernisiert: Neue Böden und Türen, ein zeitgemäßes Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion, ein separates WC sowie eine hochwertige Einbauküche mit Essbereich und ein praktischer Einbauschrank sorgen für Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand.

Auch das Gebäude selbst wird weiter aufgewertet: Die Außenarbeiten mit dreifachverglasten Fenstern, neuer Fassade und Vollwärmeschutz sind bereits in Umsetzung und werden voraussichtlich im November abgeschlossen. Das bedeutet mehr Energieeffizienz und einen nachhaltig gesteigerten Wohnwert.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zum 6 m² großen Balkon, dem perfekten Platz für das Frühstück im Freien oder den Feierabend mit Weitblick. Ein Kellerabteil mit ca. 5 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

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 vor dem Haus
- Balkon mit 6 m²
- Modernisierung 2018 (Böden, Türen, Bad, WC, Küche, Einbauschrank)
- 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, direkt beim Lendkanal, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie die Universität Klagenfurt, was die Lage für Studierende, Lehrende und Anleger besonders interessant macht. Auch der Wörthersee ist in kurzer Zeit erreicht und bietet Freizeitqualität fast vor der Haustür. Urbanes Lebensgefühl und Naherholung verbinden sich hier auf ideale Weise.

Flächen

- Wohnfläche: 85 m²
- Balkonfläche: 6 m²
- Kellerabteil: ca. 5 m²

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 nachweisverpflichtet 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