Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und Lift in bester Lage, Nähe Kreuzbergl – auch als Praxis oder Studio nutzbar



Titelbild

Objektnummer: 3754/1051

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	94,87 m²
Zimmer:	4,50
Balkone:	1
Keller:	6,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	249,47 €
Heizkosten:	80,88 €
USt.:	43,57 €

Provisionsangabe:

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

Objektbeschreibung

Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und Lift in bester Lage, Nähe Kreuzbergl – auch als Praxis oder Studio nutzbar

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **94,87 m²** befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses **mit Lift,** ideal für Familien oder Menschen, die Platz für z.B. Home-Office oder Hobby-Aktivitäten benötigen.

Diese Immobilie wäre **auch flexibel nutzbar als Praxis oder Studio** und bietet optimale Voraussetzungen für eine Gruppenpraxis. Die Raumaufteilung und Lage ist ideal für ÄrztInnen, PhysiotherapeutInnen sowie für weitere Berufsgruppen aus dem Gesundheits- und Wohlfühlsektor.

Raumaufteilung:

• Vorraum – ca. 6,79 m²

• Gang – ca. 5,98 m²

• Küche – ca. 12,53 m²

• (Wohn-)Zimmer – ca. 22,17 m²

• Zimmer 1 – ca. 10,72 m²

• Zimmer 2 – ca. 17,10 m²

• Zimmer 3 – ca. 11,69 m²

• Badezimmer – ca. 5,23 m²

• WC – ca. 1,76 m²

• Speisekammer – ca. 0,90 m²

Die **Freiflächen** teilen sich wie folgt:

• Loggia – ca. 10,16 m²

• Balkon – ca. 4,63 m²

Die Wohnung erwartet Sie mit **hellem, freundlichem Ambiente**: Großzügige Fensterflächen

schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Die Räume wirken weitläufig und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Böden in den Räumen sind mit Laminat gestaltet. Im Badezimmer wurden moderne Fliesen verlegt. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

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

Lage:

Sie haben die Natur vor der Haustüre, denn 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 Wörthersee 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, zu arbeiten 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

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

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 <200m
Krankenhaus <125m
Klinik <850m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <375m
Höhere Schule <1.050m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige
Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <925m
Polizei <775m

Verkehr
Bus <50m
Autobahnanschluss <2.350m
Bahnhof <1.200m
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap