Top-Lage: Helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und Lift am Fuße des Kreuzbergls



Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

Objektnummer: 3754/1052

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	94,85 m²
Zimmer:	4,50
Balkone:	1
Keller:	7,61 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	249,47 €
Heizkosten:	80,88 €
USt.:	43,57 €

Provisionsangabe:

11.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Hoffmann

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Top-Lage: Helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und Lift am Fuße des Kreuzbergls

Diese schöne 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **94,87 m²** befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses **mit Lift.** Diese Immobilie bietet ein tolles, lichtdurchflutetes Wohnambiente in begehrter Lage am Fuße des Kreuzbergls – genießen Sie die Natur und alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Umgebung. Als Highlight verfügt die Wohnung über einen Balkon und eine Loggia.

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 **gemütlichem Ambiente**: Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Die hellen Wohnräume wirken weitläufig und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen mit Freiraum schätzen.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit Laminat neu verlegt. Das Badezimmer wurde mit Fliesen gestaltet. 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 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 <75m
Apotheke <175m
Krankenhaus <100m
Klinik <875m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <150m
Universität <375m
Höhere Schule <1.050m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige
Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <925m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <50m

Autobahnanschluss <2.375m
Bahnhof <1.200m
Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap