4-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Grünblick in Klagenfurt-Welzenegg



Objektnummer: 1797

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,40 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	227,73 €
USt.:	22,77 €

Provisionsangabe:

6.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Pusnik

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstraße 107
2384 Breitenfurt bei Wien



























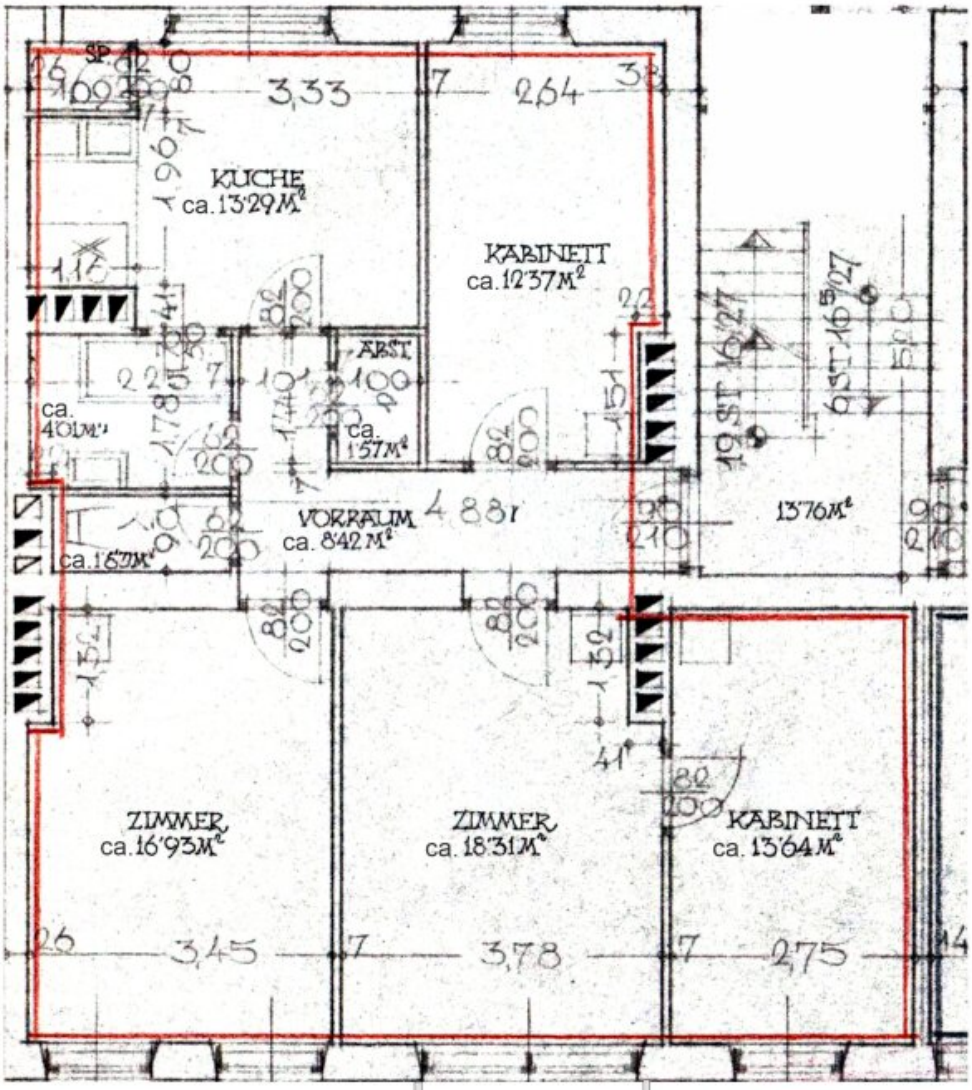












Balkon
ca. 2,70m²

RGBZ
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1962 in Klagenfurt.

Mit rund 91,4 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnung verfügt über vier separat nutzbare Zimmer, eine eigene Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie praktische Nebenräume.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und bieten einen schönen Blick auf die Grünflächen der Wohnanlage. Von hier gelangt man auf den westseitig ausgerichteten Balkon, auf dem sich die Nachmittags- und Abendsonne genießen lässt.

Die weiteren Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Besonders angenehm ist die klare Raumaufteilung, die auch für Familien gute Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Küche ist mit einer Einbauküche und einem Essplatz ausgestattet. Das Badezimmer sowie die übrigen Räume sind funktional eingerichtet und bieten Gelegenheit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein weiterer Vorteil ist der großzügige Kellerraum mit rund 31 m², der zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten, teilweise älteren Ausstattungszustand. Sie eignet sich sowohl für einen zeitnahen Bezug als auch für Käufer, die einzelne Bereiche nach ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren möchten.

Eine geräumige Wohnung mit guter Aufteilung, schönem Grünblick und angenehmem Wohnumfeld – ideal für alle, die in Klagenfurt ruhig und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap