

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



Objektnummer: 1797

Eine Immobilie von RG3 Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,40 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	31,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	227,73 €
USt.:	22,77 €
Provisionsangabe:	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilienreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien



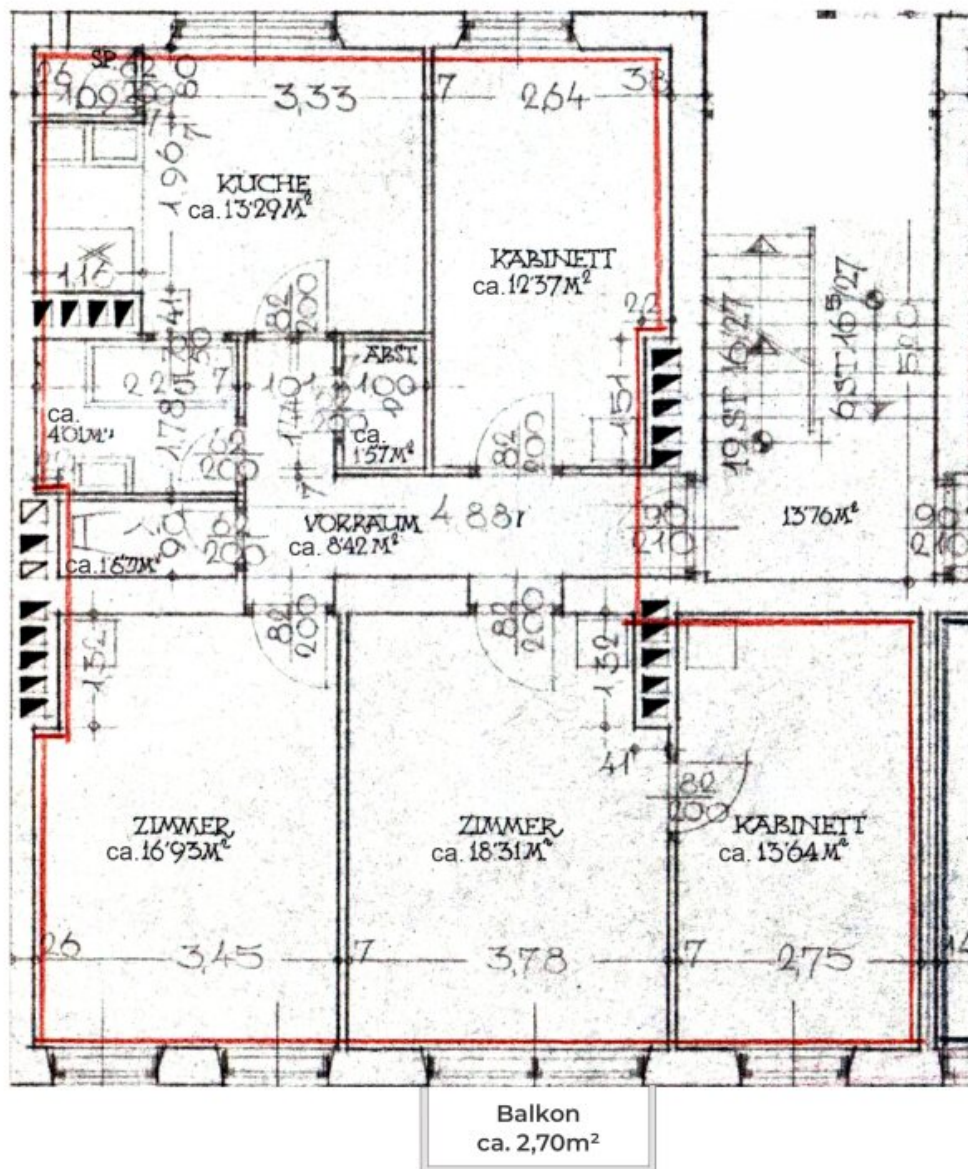












Objektbeschreibung

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