Zentrumsnah wohnen – gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Klagenfurt



Schlafzimmer 1

Objektnummer: 2697/2689

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Hiller-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	88,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	188,37 €
Heizkosten:	163,23 €
USt.:	51,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ines Daniela Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentrumsnaher Lage

Diese charmante Wohnung in der Johann-Hiller-Straße in Klagenfurt bietet auf rund 89 m² Wohnfläche eine angenehme Kombination aus gemütlichem Wohnen, praktischer Raumaufteilung und zentrumsnaher Lage.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses und präsentiert sich in einem gepflegten, bereits umfassend sanierten Zustand. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender, modern ausgestatteter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer sorgt auch an wärmeren Tagen für angenehme Temperaturen.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den rund 5 m² Balkon, der eine angenehme Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu verbringen.

Neben zwei Schlafzimmern verfügt die Wohnung über ein weiteres, sehr kompaktes Zimmer, das sich beispielsweise als Homeoffice, Ankleide oder Schrankraum nutzen lässt. Das modern gestaltete Badezimmer mit Duschbadewanne und das separate WC ergänzen die Raumaufteilung. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und inklusive weiterem Kühlschrank im Eingangsbereich sowie ein zugehöriges Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung. Bei Bedarf kann zusätzlich eine Garagenbox angemietet werden.

Auch für Anleger bietet diese Wohnung eine interessante Möglichkeit, da die zentrumsnahe Lage, die gute Infrastruktur und die familienfreundliche Raumaufteilung attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung schaffen. Die Johann-Hiller-Straße liegt unweit des Klagenfurter Stadtzentrums und bietet eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Verfügbarkeit & Besichtigungen

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird voraussichtlich mit Anfang Dezember 2026 frei. Besichtigungen sind daher ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit den derzeitigen Bewohnern möglich.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Haftungsausschluss - Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

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 <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <750m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap