„Alles neu, alles bereit – moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz“



Objektnummer: 1410

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	349,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee











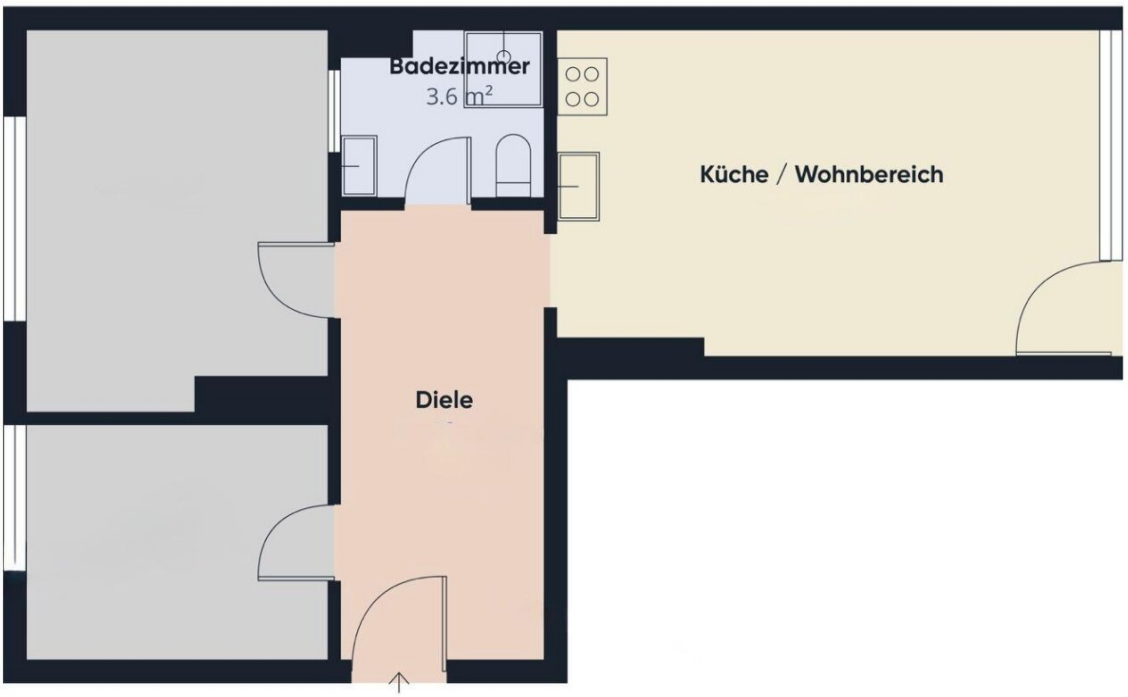












Wohnfläche[1]

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung! Ihre Traumwohnung zentrumsnah!

Diese komplett renovierte Wohnung im Hochparterre, besticht durch ihre moderne Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und ihre attraktive Lage nahe dem Zentrum in Klagenfurt.

Mit einer Fläche von unter 70 m² ist sie perfekt aufgeteilt, auf zwei Büro - bzw. Schlafräume, Vorraum, Badezimmer, Wohnküche sowie einem Balkon eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Anlageobjekt mit optimaler Vermietbarkeit.

Highlights:

- **Erdgeschoss:** Hochparterre - nicht barrierefrei
- **Bad:** modern, mit Dusche
- **Küche:** möbliert, neuwertig
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Abstellplatz:** inklusive
- Vollständig kernsaniert und sofort bezugsfertig
- Neue Böden, Türen und Elektroinstallationen
- Moderne, möblierte Küche mit allen Geräten
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Praktisches Kellerabteil und eigener PKW-Abstellplatz zur Nutzung
- nahe dem Stadtzentrum

Besonderheiten

- **Attraktive Investition:** Aufgrund der Lage und Größe ist die Wohnung bestens als

Anlageobjekt geeignet – eine solide Wertanlage mit guter Renditechance.

- **Ideal für Eigennutzer:** Perfekte Größe für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen in zentraler Lage legen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap