Geräumige, gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Fuße des Kreuzbergls



(Wohn-)Zimmer

Objektnummer: 3754/1064

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karnerstraße 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	84,79 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	214,17 €
Heizkosten:	69,44 €
USt.:	35,31 €

Provisionsangabe:

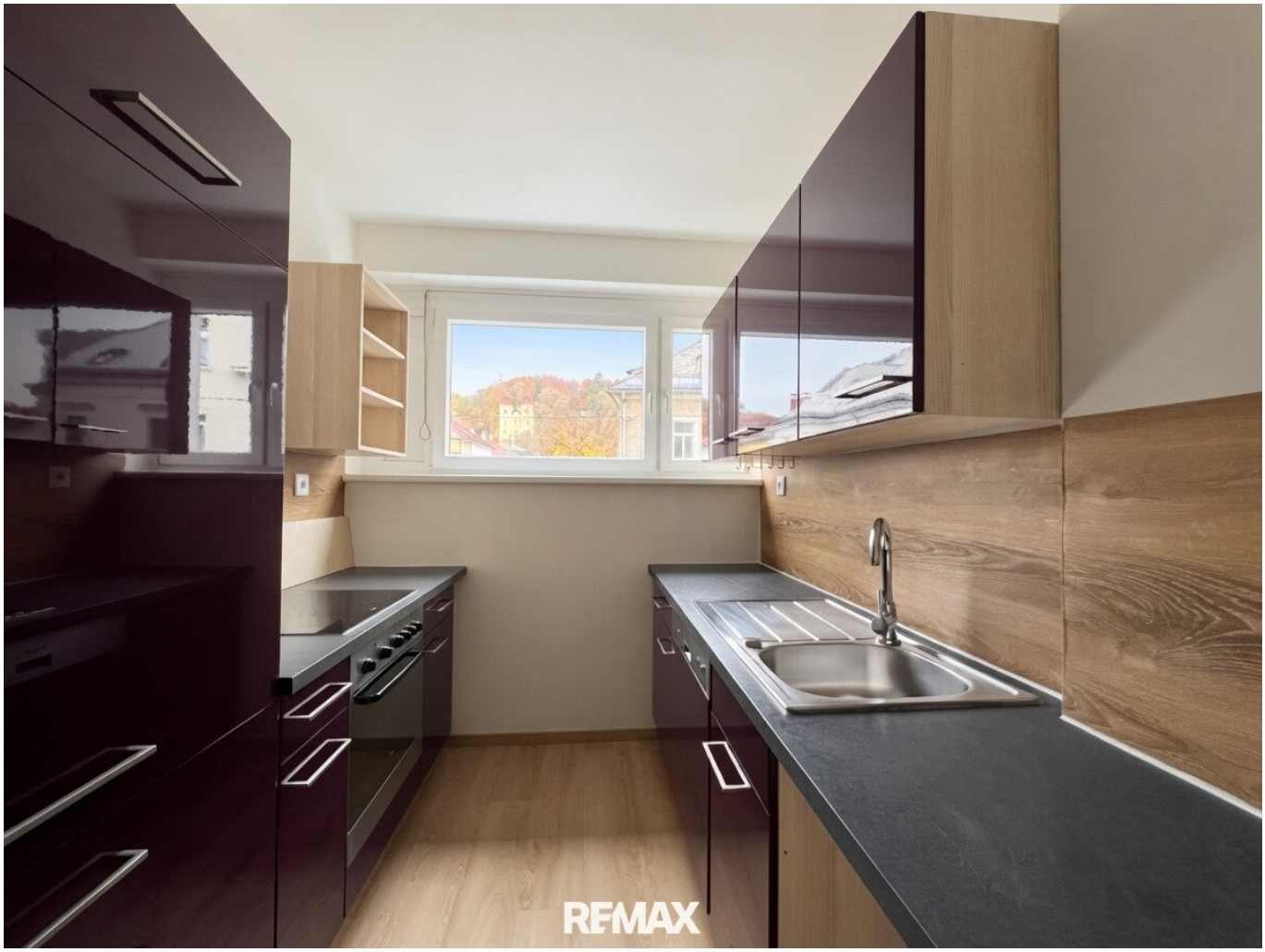
8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Geräumige, gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Fuße des Kreuzbergls

Angeboten wird eine großzügige **4,5-Zimmer-Eigentumswohnung** mit **ca. 84,79 m² Wohnfläche** im **1. Stock** eines Wohnhauses **ohne Lift**. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl zwischen urbaner Nähe und naturnahem Rückzugsort – ruhig gelegen und doch nur wenige Schritte vom pulsierenden Stadtleben entfernt.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

• Vorzimmer – ca. 2,87 m²

• Gang – ca. 4,48 m²

• Küche – ca. 8,16 m²

• Speis – ca. 0,48 m²

• (Wohn-)Zimmer – ca. 23,44 m²

• Zimmer 1 – ca. 9,77 m²

• Zimmer 2 – ca. 13,92 m²

• Zimmer 3 – ca. 15,93 m²

• Badezimmer – ca. 3,83 m²

• separates WC – ca. 1,91 m²

Ideal geschnittene Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch für Anleger zur Vermietung. Insgesamt **vier Zimmer** eröffnen flexible Nutzungen als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die separate Küche ist voll ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und eine praktische Speisekammer in der Küche. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 2,99 m² große Loggia, die von einem Zimmer aus begehbar ist. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat, im Badezimmer und WC mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

Optional kann ein PKW-Abstellplatz zum Preis von € 10.000,- erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist perfekt - das Naherholungsgebiet Kreuzbergl mit seinen weitläufigen Waldwegen und Laufstrecken befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Naturgenuss direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt von Klagenfurt am Wörthersee bequem zu Fuß. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für zusätzliche Flexibilität. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Wörthersee, einem der schönsten Badeseen Österreichs – in ca. 9 Minuten mit dem Auto oder ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad. Universität, Minimundus, Europa-Park sowie Strandbad Klagenfurt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Wohnung vereint attraktives Wohnambiente mit einer hervorragenden Lage in einer der gefragtesten Wohngegenden Klagenfurts.

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 sowie 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- und Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, 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 <150m
Apotheke <225m
Krankenhaus <150m
Klinik <850m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <425m
Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung
Supermarkt <25m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige
Bank <50m
Geldautomat <50m
Post <900m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <50m
Autobahnanschluss <2.325m
Bahnhof <1.175m
Flughafen <3.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap