Stadtleben in Waidmannsdorf: 2-Zimmer-Wohnung mit Südloggia, Keller & Tiefgaragenplatz in Klagenfurt



Objektnummer: 1420

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	63,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,91 m²
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	136,40 €
Heizkosten:	66,62 €
USt.:	26,96 €

Infos zu Preis:

zzgl 15.000€ Garagenplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anna- Katharina Kos





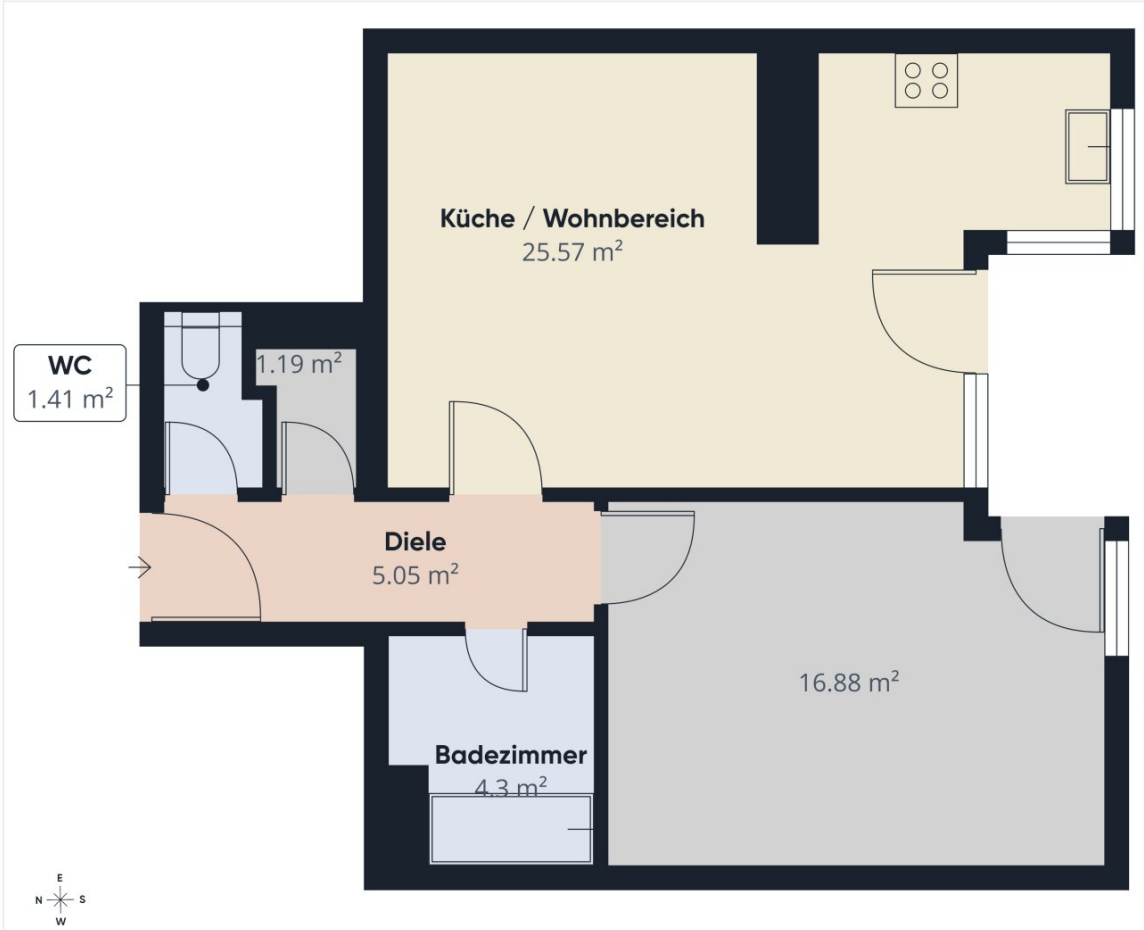












Wohnfläche[1]

54.4 m²

(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

Waidmannsdorf: Ihre Wohnung mit Südloggia und Raum für eigene Ideen

Es gibt Wohnungen, die bieten Quadratmeter. Und es gibt Wohnungen, die schenken Gestaltungsfreiheit.

In Klagenfurt-Waidmannsdorf präsentiert sich diese Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit ca. **63,24 m² Wohnfläche** (inklusive Loggia) als durchdachte Basis für Ihr neues Zuhause: ein **Wohn- und Essbereich mit ca. 22,62 m²**, ein **ca. 17,54 m² großes Zimmer**, eine separate Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum und eine **südseitige Loggia mit ca. 4,28 m²**. Ein **Kellerabteil mit ca. 8,91 m²** und ein **Tiefgaragenplatz** (Benützungsrecht) runden das Angebot ab.

Die Wohnanlage mit den Hausnummern 10, 12 und 14 besteht aus drei U-förmig angelegten Wohnblöcken. Im Kellergeschoss stehen neben den Kellerabteilen auch Räume für Fahrräder und Kinderwägen sowie ein Trockenraum zur Verfügung. In Vorraum und Wohnräumen liegt **Holzparkett**, die Sanitärbereiche sind mit Keramik ausgestattet, und die Kunststofffenster mit Isolierverglasung schaffen eine solide Grundlage. Die Küche mit Laminatboden lässt sich nach Ihren Vorstellungen neu gestalten – so wird aus dieser Wohnung genau das Zuhause, das zu Ihnen passt.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Ihre südseitige Loggia:**

  Die ca. 4,28 m² große Loggia ist nach Süden ausgerichtet und erweitert den Wohnbereich nach draußen. Der perfekte Platz für den Morgenkaffee, ein gutes Buch oder den entspannten Feierabend an der frischen Luft.

- **Großzügig wohnen und genießen:**

  Der Wohn- und Essbereich mit ca. 22,62 m² und das ca. 17,54 m² große Zimmer bieten Platz für Ihre ganz persönliche Einrichtung. Holzparkett in Vorraum und Wohnräumen sorgt für ein warmes, stilvolles Raumgefühl.

- **Praktisch durchdacht:**

  Eine separate Küche mit ca. 5,54 m², ein Badezimmer mit ca. 4,86 m², ein eigenes WC, ein Abstellraum mit ca. 1,38 m² und ein Vorraum mit ca. 5,18 m² sorgen für eine klare, alltagstaugliche Aufteilung.

- **Keller und Tiefgarage:**

  Das Kellerabteil mit ca. 8,91 m² bietet Stauraum, ein Tiefgaragenplatz wir mit 15.000€ dazu verkauft und (Benützungsrecht) macht das Parken komfortabel. Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie ein Trockenraum in der Wohnanlage ergänzen das Angebot.

Ein Gesamtpaket, das begeistert:

Südseitige Loggia, durchdachte Raumaufteilung, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz: Diese Eigentumswohnung in Waidmannsdorf verbindet Wohnkomfort im Alltag mit Raum für eigene Ideen. Ein Zuhause für alle, die eine solide Basis suchen und ihre vier Wände mit eigener Handschrift gestalten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap