Gemütliche Wohlfühlwohnung mit schönem Balkon



Objektnummer: 8521/178

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

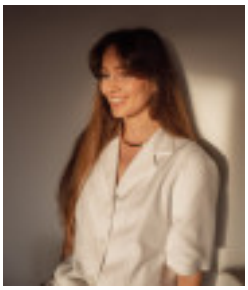
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	177,89 €
Heizkosten:	52,29 €
USt.:	28,25 €

Provisionsangabe:

10.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349























Objektbeschreibung

Mitten im beliebten Klagenfurter Stadtteil **Waidmannsdorf**, in einer der wohl angenehmsten Wohnlagen der Stadt, befindet sich diese **außergewöhnlich charmante Wohnung**. Herrlich grün und gemütlich gelegen, mit der Nähe zur Universität, FH und PH, zum Stadion, zum Wörthersee, sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und allem, was man so für das tägliche Leben braucht, vereint sie auf besonders schöne Weise **Ruhe, Lebensqualität und beste Infrastruktur.**

Die rund **80 m²** große Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und ein besonderes, heimeliges **Wohngefühl**. Sie liegt im 3. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Wohnhauses und ist dank der angenehmen Stiegenführung auch ohne Lift gut erreichbar.

Raumaufteilung

- großzügiger, gemütlicher **Wohn- und Essbereich** mit wunderschönem **Kaminofen**, der zusätzlich zur Fernwärme für besonders wohlige Wärme und gemütliche Stunden sorgt
- große, einladende **Küche** mit viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen
- praktische, direkt an die Küche angrenzende **Speis / Abstellkammer**
- **zwei nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer**, eines davon mit einem besonders charmanten **kleinen Erker**
- Badezimmer mit **Badewanne**
- **separates WC** mit eigenem Waschbecken
- **sonnige, nach Westen ausgerichtete Loggia** mit wunderschönem Ausblick über Klagenfurt, auf das **Kreuzbergl und die umliegende Berglandschaft** – perfekt, um die **Nachmittags- und Abendsonne** zu genießen

Weitere Infos:

- äußerst **gepflegtes Wohnhaus** und liebevoll gestaltete Außenanlagen
- **großzügiger Gemeinschaftsgarten mit großem Kinderspielplatz** und weitläufigen Grünflächen
- **eigener Parkplatz im Wohnungseigentum**

- **großes Kellerabteil** mit reichlich Stauraum

Eine Wohnung mit **ganz besonderem Charme**, die durch ihre Gemütlichkeit, die wunderschöne Aussicht und das herrlich grüne Wohnumfeld überzeugt. Ein **rundum liebevolles Zuhause zum Wohlfühlen** in einer der begehrtesten Wohnlagen Klagenfurts.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter **+43 650 53 44349**, *Katrin Lauritsch* | *LUMEN Immobilien*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Klinik <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap