Kreuzbergl – Wohnen im Grünen



Objektnummer: 5750/403

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,00 m²
Nutzfläche:	89,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,15 m²
Heizwärmebedarf:	106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,59
Kaufpreis:	348.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.890,01 €
Betriebskosten:	184,29 €
USt.:	18,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Rebernig

R & R Immobilientreuhand e.U.



























Objektbeschreibung

Wer von einem Zuhause in einer der schönsten Wohnlagen Klagenfurts träumt, wird hier fündig: Diese charmante Dachgeschoßwohnung am Kreuzbergl verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und begeistert mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne.

Auf rund 90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Wohnqualität und einer besonders gemütlichen Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen Holzofen zum behaglichen Mittelpunkt des Zuhauses wird. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und eröffnen schöne Ausblicke auf die umliegende Natur.

Die separate Küche bietet einen hellen Platz zum Kochen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen Raum für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Besonders komfortabel ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einem praktischen Abstellraum.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon mit unverbaubarem Grünblick. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und die besondere Atmosphäre dieser einzigartigen Lage – ob beim Morgenkaffee oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Auch an Komfort wurde gedacht: Ein Tiefgaragenplatz sowie ausreichende Parkflächen vor dem Haus sorgen für bequemes Parken, während das großzügige Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Highlights im Überblick

? Ca. 90 m² Wohnfläche in top gepflegtem Zustand

? Begehrte Wohnlage am Kreuzbergl

? Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Holzofen

? Separate Küche

? Zwei Schlafzimmer

? Zwei Badezimmer

? Gäste-WC

? Abstellraum

? Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne

? Tiefgaragenplatz inklusive

? Großzügiges Kellerabteil

? Perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe

Lage

Das Kreuzbergl zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohngegenden Klagenfurts. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Laufwegen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv. Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Wohnung für alle, die das Besondere suchen: ruhig wohnen, die Natur vor der Haustür genießen und dennoch alle Vorzüge der Stadt in unmittelbarer Nähe haben.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.
Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

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://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap