

**SEENÄHE | Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit  
großzügigem Balkon nahe Lendkanal, Möbliert**



**Objektnummer: 24000000**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	65,68 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Karin Bolesch**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202

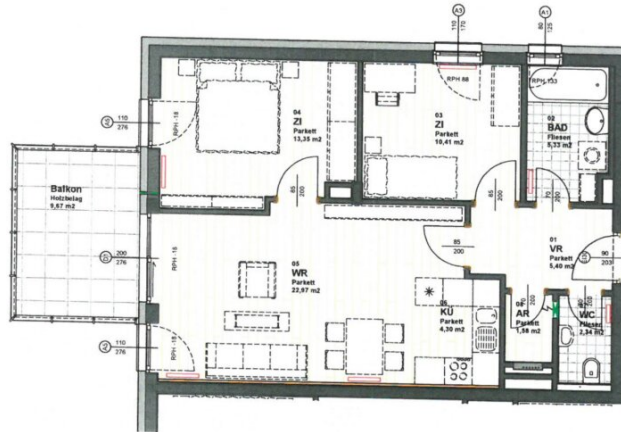
H +43 - 699 - 111 70 538

F +43 - 463 - 203 202 - 66









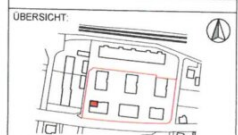
ALLE ANGABEN SIND ZIRKUMASSE IN m, cm, mm.  
 BEI ABBILDUNGEN HANDELT ES SICH UM SYMBOLBILDER. FLÄCHEN GEMESSEN IM ROHBAU.  
 ÄNDERUNGEN IN PLÄNERISCHER UND TECHNISCHER HINSICHT VORBEHALTEN.  
 MÖGLICHE FLÄCHENÄNDERUNGEN MAX. 3%. ALLE RECHTE VORBEHALTEN

**MADILE**  
**MADILE WOHNBAU**  
 VILLACHERSTR. 43  
 A-9020 KLAGENFURT

Anzengrabenstraße  
**westside**  
 wohnen

**Top 20a.08 10G**

Nutzfläche	65,68 m²
Balkon	9,67



GEZEICHNET:	MR	DATUM:	15.04.2010
MASS-STAB:	1:100	FLÄCHE:	A4
PLANNR. / INDEX:	261_A 724		

## Objektbeschreibung

Die wunderbare Wohnung wurde in den letzten Jahren stets adaptiert und verbessert, so wurde erst im Jahr 2020 ein neuer Parkettboden verlegt, die Küchengeräte durch moderne MIELE-Geräte ersetzt und die gesamte Wohnung ausgemalt und aufgearbeitet (Silikonfugen, Rollläden, Fensterwartung, etc.). Die gesamte Wohnung befindet sich in einem technisch und optisch einwandfreien Zustand. Verlegt wurde ein hochwertiger Eichen-Parkett (gekalkt, geölt).

Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, Bad mit Badewanne, separates WC und einen Abstellraum in welchem sich Waschmaschine und Trockner (Fa. MIELE) befinden. Die Geräte und die Einrichtung können unter Umständen übernommen werden.

In der Tiefgarage kann ein Stellplatz erworben werden, welcher über eine Elektro-Ladestation verfügt.

Die Wohnung ist vermietet und ab 1. Oktober 2025 verfügbar.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass sich unsere Kanzlei von 23.12.2024 bis einschließlich 12.01.2025 im Weihnachtsurlaub befindet und wir Ihre Anfrage ab dem 13.01.2025 gerne in der gewohnten Qualität bearbeiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap