

## **Geräumige 4 Zimmer Wohnung im Herzen von Klagenfurt**



**Objektnummer: 5156/11539**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,00 €
<b>Heizkosten:</b>	117,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

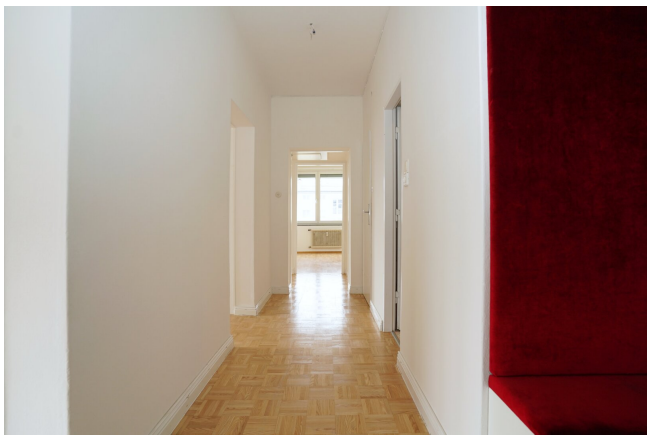
## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3















## Objektbeschreibung

Dieses traumhafte 4-Zimmer Wohnung in bester Klagenfurter Lage nahe dem Klinikum wird Sie mit folgenden Besonderheiten und tollem Ausblick begeistern:

- + die ca. 119m<sup>2</sup> große Wohnfläche ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima
- + ein großzügiges und helles Wohnzimmer mit ausreichend Fläche für eine große Couch lädt zum Entspannen ein – inkl. Ausgang auf den Südbalkon mit traumhaften Ausblick über die Stadt bis zu den südlichen Bergen
- + zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten, großzügige Arbeitsflächen und alle relevanten Elektrogeräte (exkl. Geschirrspüler) - Sie wird Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben
- + großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe
- + zwei weitere Zimmer als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Badewanne für entspannte Momente
- + kleiner Abstellraum mit Boiler und Waschmaschinenanschluss
- + Gäste-WC
- + Vorzimmer mit Einbaukasten bietet Platz für Ihre Garderobe
- + Raffstores zur Verdunkelung
- + großer Kellerraum, der genügend Platz für all Ihre Habseligkeiten bietet - ein Stromanschluss ist ebenfalls vorhanden
- + allgemeiner Fahrradkeller und Wasch-/Trockenraum
- + vom Hochparterre gelangen Sie bequem zur Wohnung über den Lift
- + ein Carportplatz vor dem Haus inklusive
- + zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Zum 360° Rundgang gelangen Sie hier: <https://vr-easy.com/28472/>

Lassen Sie sich diese Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt weitere Informationen unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Angaben auf Informationen der Eigentümer beruhen und ohne Gewähr sind. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap