

Wohnraum für Familien: 4-5 Dachgeschoss-Wohnung mit großer Loggia in Waidmannsdorf



Objektnummer: 851

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	123,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	251,10 €
Heizkosten:	163,94 €
USt.:	56,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

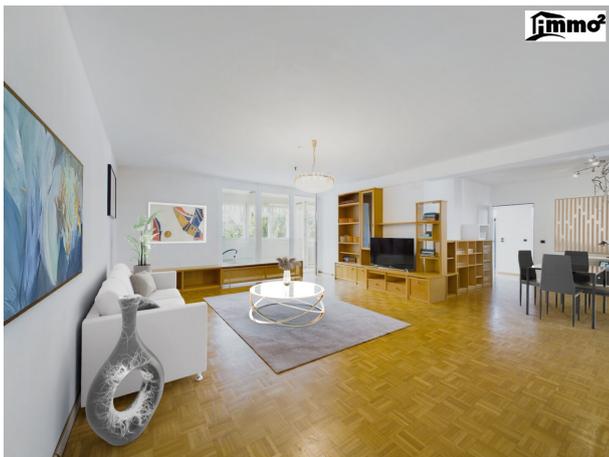
Ihr Ansprechpartner



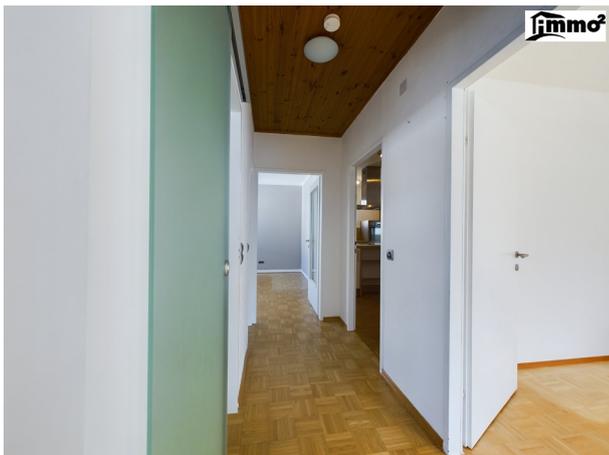
Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523















Folgen Sie uns gerne auf
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch_immohoch2

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klagenfurt/Waidmannsdorf

Hier erwartet Sie eine großzügige 4-5 Zimmer-Wohnung in guter Lage der 2. Etage - Hochparterre (ohne Lift) eines charmanten Wohnhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. von 123.4m² bietet diese Wohnung alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen.

Eckdaten:

- **Immobilientyp:** Großzügige Eigentumswohnung in beliebter Lage in Waidmannsdorf
- **Wohnfläche:** ca.123,40 m² mit perfekter Aufteilung
- **Perfekte Aufteilung:** Vorraum, Abstellraum, Wohn-Küche mit Zugang zur verglasten Loggia, 3 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, Badezimmer und extra WC
- **Zimmer:** Es gibt die Möglichkeit 4 Schlafräume zu machen
- **Kellerabteil:** ist zur Nutzung vorhanden
- **Küche:** eine moderne vollausgestattete Küche ist im Kaufpreis enthalten
- 2. Stock mit (Halbstock) ohne Lift - Gespräche über einen Lift werden bereits geführt, aber nicht 100% entschieden - Rücklagen wären genug vorhanden
- **Dachterrasse:** wunderschöne gemütliche Dachterrasse, die ALLEN MIETERN im Haus zur Verfügung steht
- **Parkplätze:** sind für die Eigentümer vor dem Haus genügend vorhanden (kein zugewiesener Platz)

- **Heizung:** Fernwärme nach Verbrauch gemessen
- **Hohe Rücklagen** mit über 400.000€
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Perfekte Infrastruktur:** vieles fußläufig erreichbar, Interspar, Hofer, Pädak ect.
- Das Strandbad Klagenfurt am Wörthersee ist 15 Fahrradminuten entfernt.
- Die Wohnung (Schlafzimmer/Wohnzimmer) wurden zur besseren Vorstellung visuell neu eingerichtet

Geräumiges Wohnen mit Potenzial

Die ca. 124 m² große Wohnung befindet sich im 2. Stock (Hochparterre ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet eine optimale Raumaufteilung. Der offene Wohn-Essbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt dank großer Fensterflächen für eine helle und einladende Atmosphäre. Die **südseitig ausgerichtete Loggia** ist ideal, um sonnige Stunden zu genießen und bietet viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Die **drei vorhandenen Schlafzimmer** bieten ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Sollten Sie mehr Platz benötigen, besteht die Möglichkeit, ein viertes Schlafzimmer zu schaffen. Das Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Komfort und Gemeinschaft

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die von **allen Bewohnern** des Hauses genutzt werden kann und sich direkt neben dieser Wohnung befindet. Sie bietet eine herrliche Aussicht und ist ein perfekter Ort, um laue Sommerabende zu verbringen.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden von Klagenfurt. In Waidmannsdorf genießen Sie eine **perfekte Mischung aus Stadtleben und Naturnähe**. Einkaufsmöglichkeiten, (Hoch)Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in

unmittelbarer Nähe. Der Wörthersee, einer der beliebtesten Seen Österreichs, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Klagenfurter Innenstadt liegt nur rund 8 Autominuten entfernt.

Zusammenfassung

Diese Eigentumswohnung in Waidmannsdorf bietet Ihnen:

- Eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Großzügige Wohnfläche und flexible Raumgestaltung
- Hochwertige Ausstattung und eine sonnige Loggia
- Gemeinschaftliche Dachterrasse und ausreichend Stellplätze vor dem Haus

Nutzen Sie die Chance, sich dieses besondere Zuhause zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap