

**\*\*Erstbezug - Wohnung in TOP Lage inkl. TG Platz\*\*  
**Viktring - Nähe Würthersee****



**Objektnummer: 9728**

**Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	299.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,42 €
<b>Heizkosten:</b>	65,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Arnela Coralic**

Lizak und Partner GmbH  
Zahnradbahnstraße 5/6  
1190 Wien

H +436503007704

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

In der **Karl-Truppe-Straße**, einer sehr ruhigen Seitenstraße in der Nähe vom Wörthersee, befindet sich diese schöne im **Oktober 2023 fertiggestellte Neubauwohnung**. Die Wohnung besticht nicht nur durch die **optimale Zimmeraufteilung**, als auch den **Süd-Balkon**, sondern auch zusätzlich durch einen **Tiefgaragenplatz** (zzgl. 20.000 EUR). Das Highlight der Wohnung ist der durch große Fensterfronten lichtdurchflutete Wohnbereich, der auf den Balkon führt, welcher sehr ruhig in den Innenhof gelegen ist, als auch einen Blick ins Grüne bietet.

Die Wohnung zeichnet sich zum einen durch ihre ausgezeichnete öffentliche Anbindung, so wie diversen Gastronomie- und Freizeitangeboten aus als auch durch die absolute Ruhelage und die Nähe zum Wörthersee und der Universität Klagenfurt.

Auf Wunsch kann die Wohnung möbliert übernommen werden. Preis nach Absprache.

Eckdaten der Immobilie:

### Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit sehr viel Stauraum
- Wohnküche mit großem Schiebefenster und Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtischverbau, Handtuchtrockner und Waschmaschine
- separates WC
- Abstellraum

(siehe Fotos/Grundriss)

### Zustand und Ausstattung:

- Ausgezeichneter Zustand der Wohnung
- Vollausgestattete, hochwertige Küche inkl. Markengeräten (Induktionsherd, integrierte Mikrowelle, Geschirrspüler, große Kühl/Gefrierkombi usw.)
- hochwertige und moderne Möbel
- Zeitlose Verfliesung des Badezimmers inkl. Waschtischverbau und maßgefertigtem Spiegel
- elektrische Außenjalousinen
- Insektenschutzgitter
- uvm.

### **Haus und Lage:**

- Hochwertiger und sehr gepflegter Neubau
- großes Kellerabteil
- großzügige Tiefgarage
- Nähe Würthersee und Keutschacher See
- Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar (diverse Supermärkte, Ärztezentren, Banken, Post uvm.)

- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Gehdistanz
- Ausgezeichnete Infrastruktur

### **Öffentliche Anbindung:**

- mit dem Stadtwerkebus (5 Gehminuten entfernt) erreichen Sie die Klagenfurter Innenstadt innerhalb von 12 Minuten, als auch die Universität Klagenfurt sowie den Lakeside Science & Technology Park innerhalb von 7 Minuten

### **Infrastruktur:**

- diverse Supermärkte, Drogeriemärkte, Ärzte innerhalb von 3 Gehminuten erreichbar
- Diverse Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung
- renommierte Kindergärten und Schulen in Gehdistanz

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap