

**VERKAUFT !!! K3 - NEU - SOMMERAKTION !!! ~90 m<sup>2</sup>  
MODERNISIERTES WOHNVERGNÜGEN MIT BALKON nur  
€ 175.000,--**



**Objektnummer: 1254954**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt, 11. Bez.: St. Ruprecht
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,71 €
<b>USt.:</b>	20,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Heinz G. Kriessmann**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 676 935 48 89  
H +43 676 935 48 89

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Klagenfurt in Kärnten! Diese geräumige und modernisierte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen. Mit einer Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv der Balkon mit einem atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft. Genießen Sie hier warme Sommerabende mit einem Glas Wein und lassen Sie die Seele baumeln. Der Südbalkon ist außerdem perfekt für Sonnenanbeter geeignet.

Die Wohnung wurde modernisiert und verfügt über hochwertige Ausstattung, wie Fliesen, Elektroinstallationen und eine Zentralheizung. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis von 175.000 € enthalten und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist ebenfalls modern gestaltet. Die restlichen Räume sind mit Fertigparkett ausgestattet und verleihen der Wohnung ein gemütliches Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist die Lage ideal, da Schulen, Kindergärten und Universitäten schnell zu erreichen sind. Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesorgt, mit Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäusern und Kliniken in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in kurzer Entfernung zu finden. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sorgen dafür, dass Sie immer frische Lebensmittel und Backwaren zur Hand haben.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, traumhaftem Ausblick und einer guten Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel in Klagenfurt persönlich zu präsentieren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.