

Großzügige Wohnung in Klinikum-Nähe



Objektnummer: 5156/11728

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	175,77 €
Sonstige Kosten:	87,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338906









Objektbeschreibung

Gepflegte & ruhige Stadtwohnung – ideal für Ihre Wohnträume!

Diese **charmante Wohnung** im Hochparterre überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und zahlreichen Highlights.

? + **Wohnfläche:** ca. 79 m² – perfekt aufgeteilter Grundriss für höchsten Wohnkomfort

? + **Vorraum:** ca. 13,77 m² – mit Holz verkleidet, inkl. Garderobe & zentraler Zugang zu allen Räumen

? + **Wohnzimmer:** ca. 21,22 m² – großzügiger Wohnbereich mit **kuscheligem Kachelofen** & Zugang zur **5,84 m² großen Westloggia**

? + **Schlafzimmer:** ca. 17,14 m² – viel Platz für große Kästen & individuelle Gestaltung mit französischem Balkon

? + **vielseitiges Zimmer:** ca. 11,06 m² – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsraum, Schrankraum oder Büro – ganz nach Ihren Bedürfnissen

? + **Küche:** ca. 7,52 m² – praktische Einbauküche inkl. aller relevanten Elektrogeräte & gemütlicher Sitzecke

? + **Badezimmer:** ca. 4,57 m² – mit Fenster, geräumiger Eckdusche & Waschmaschinenanschluss

? + **WC extra:** ca. 1,43 m² – für mehr Komfort im Alltag

? + **Fenster:** mit Insektenschutz & Rollläden, Loggia mit zusätzlicher elektrischer Jalousie

? + **Kellerabteil:** ca. 5 m² – für zusätzlichen Stauraum

? + **Großzügige Grünanlage:** rund ums Haus mit Wäschespinnen, Sitzgelegenheiten & mehr

Zusätzliche Highlights:

? + **250-Liter-Öltank** – zuverlässige Heizlösung

? + **Satellitenanschluss** für beste TV-Versorgung

? + **Warmwasserboiler (120 Liter)** – 2025 erneuert

? + **Digitales Heizungsthermostat** – 2025 erneuert

? + **Letzte Heizungswartung:** Februar 2025

? + **Frisch ausgemalt:** Schlafzimmer, Wohnzimmer & Kinderzimmer

? + **Allgemeiner Trockenraum im Keller** – praktische Möglichkeit zum Wäschetrocknen

? + **Viele weitere Extras:** die Sie vor Ort beeindruckt werden!

Virtueller Rundgang & Besichtigung:

? 360° Rundgang – Entdecken Sie Ihr neues Zuhause bequem online - klicken Sie dazu [HIER](#)

Interesse geweckt?

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin!

? **+43 664 2338906** | Hannes Hammermayer, **Kompagnon Immobilien Kärnten**

? *Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.*

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap