

Moderne EG-Wohnung mit Garten & Carport in Klagenfurt-Ost



Objektnummer: 889

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	73,88 m ²
Nutzfläche:	79,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	108,79 m ²
Keller:	8,78 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Infos zu Preis:	

+ 20.000€ für das Carport

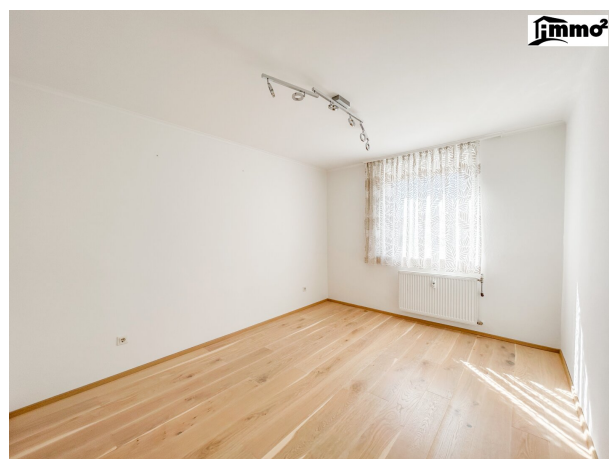
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee











immo²



4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E
2

2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

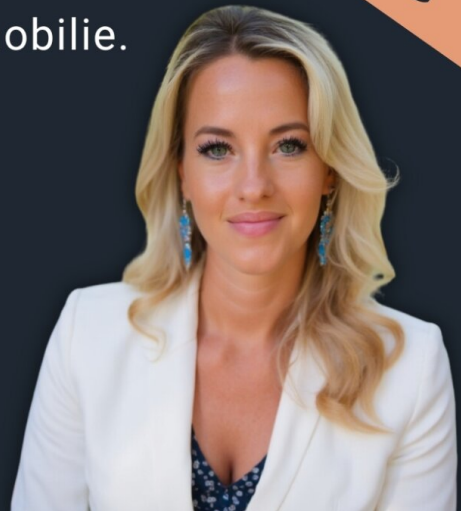
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne, helle Erdgeschosswohnung wurde 2021 umfassend saniert und bietet höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen Wohngegend von Klagenfurt-Ost. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² (+ 5,59 m² Balkon) und einem eigenen überschaubaren Garten genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum. Die moderne Einbauküche, der hochwertige Parkettboden sowie die nachhaltige Pelletsheizung mit zusätzlicher Solarenergie mittels hochwertiger Röhrenkollektoren machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Idyllische Wohngegend in Klagenfurt-Hörtendorf
- **Wohnfläche:** ca. 74 m²
- **Gartenfläche:** ca. 109 m²
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Küche:** Moderne Einbauküche
- **Baujahr:** 1966 | **Sanierung:** 2021
- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden
- **Energieeffizienz:** Pelletsheizung, hochwertige Röhrenkollektoren auf dem Dach
- **Carport:** Wird um 20.000 € mitverkauft

Carport-Abstellplatz:

Zu dieser gehört ebenfalls 1 Carport-Abstellplatz (für 1 Auto) vor dem Haus, welcher mitverkauft wird.

Kosten: 20.000 €

Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung

Die Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre. Der **hochwertige Parkettboden** verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Optik. Die offene, moderne Einbauküche bietet alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohngefühl.

Dank der **Pelletsheizung** und der **hochwertigen Röhrenkollektoren auf dem Dach** profitieren Sie von einer energieeffizienten und nachhaltigen Wärmeversorgung mit niedrigen Betriebskosten.

Perfekte Infrastruktur & naturnahe Lage

- **Idyllische Wohngegend:** Erholungsfläche abseits vom städtischen Trubel
- **Altstadt & Zentrum:** Nur 10 Fahrminuten in die Innenstadt
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Nahversorger und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Flughafen Klagenfurt:** Wenig frequentiert und ohne störenden Fluglärm

Zusammenfassung

Diese sanierte Erdgeschosswohnung mit Garten bietet die perfekte Kombination aus Wohnqualität, nachhaltiger Energieversorgung und ausgezeichneter Infrastruktur. Die moderne Ausstattung, der Außenbereich und das zusätzlich Carport machen diese Immobilie zu einer attraktiven Kaufgelegenheit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <2.000m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap