

## **Anleger aufgepasst: 2-Zimmer-Gartenwohnung in Waidmannsdorf**



**Objektnummer: 1593**

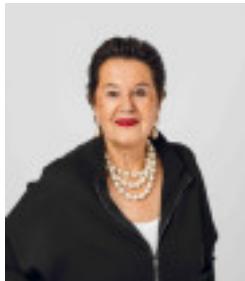
**Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	59,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	231,27 €
Heizkosten:	122,00 €
Provisionsangabe:	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

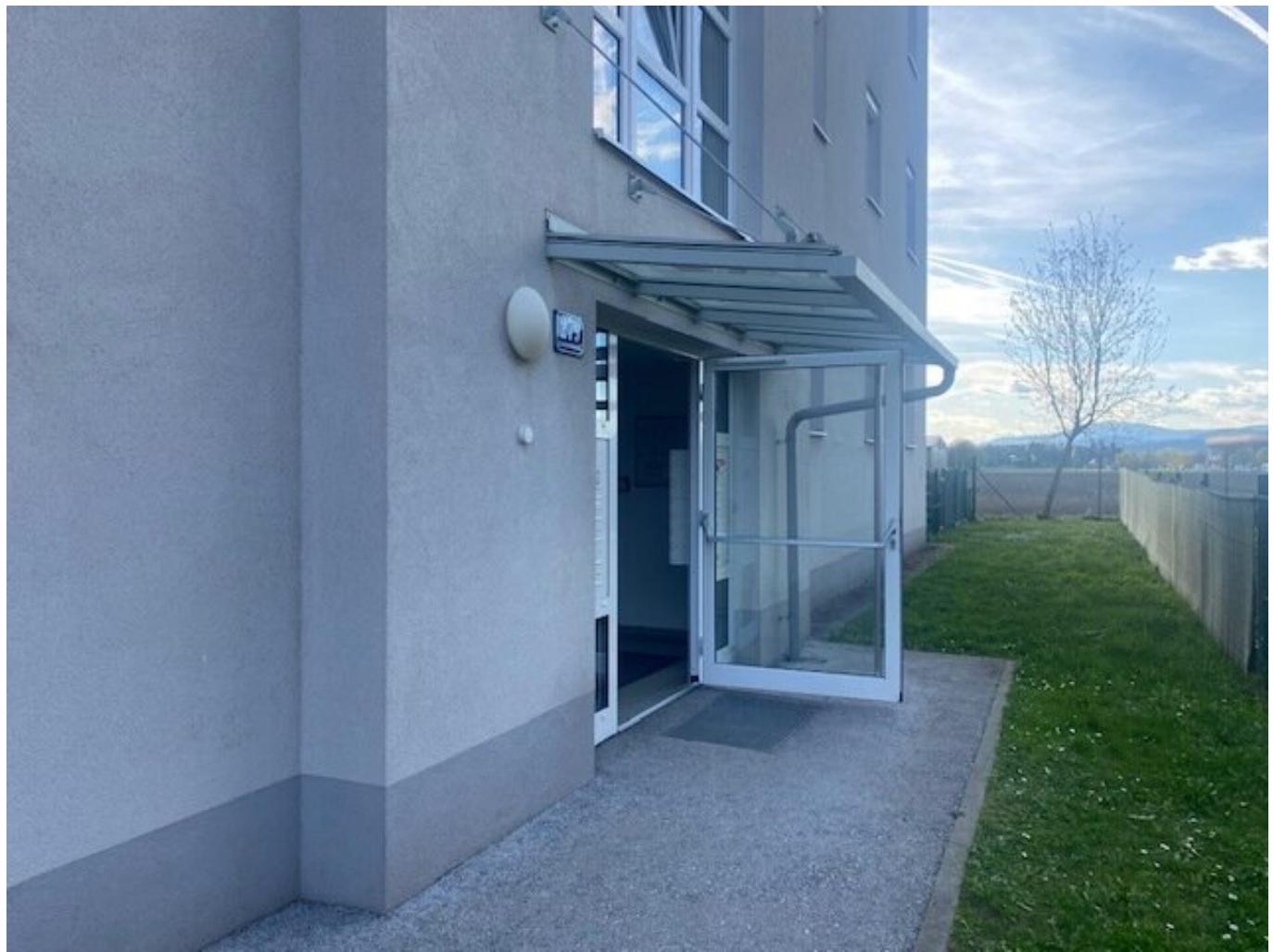
## Ihr Ansprechpartner



**Renate Kodym**









# **Objektbeschreibung**

In idealer Lage in Waidmannsdorf., mit Blick auf die Sattnitz und die Karawanken befindet sich diese gute aufgeteilte 2-Zimmer-Gartenwohnung und ist nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnung ist mit einem unkündbaren Mietvertrag seit 10 Jahren vermietet. Der neue Mietzins seit 01.08. 2025 beträgt € 823,74.

Jegliche Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte und Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe.

Die barrierefreie Wohnung wurde 2015 errichtet, bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und besticht durch ihre Nähe zum Wörthersee und zur Universität.

Ein Carport mit Einlagerungsraum runden das Angebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap