

**Stilvolle City-Residenz mit 3 Tiefgaragenplätzen – 147 m<sup>2</sup>  
Wohnenuss im Herzen von Klagenfurt**



**Objektnummer: 7008/212**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	147,08 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



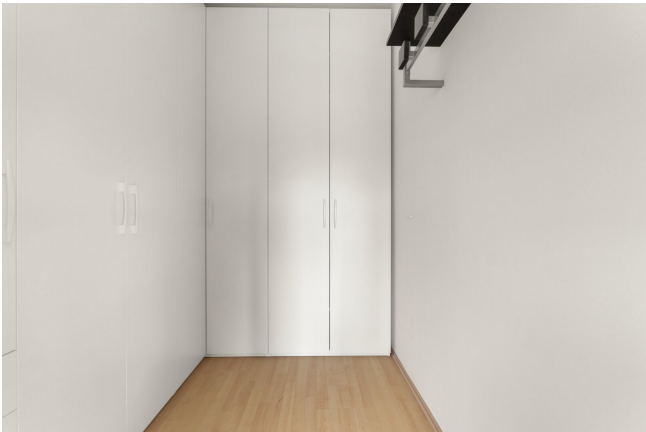
**Marion Higer**

Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt













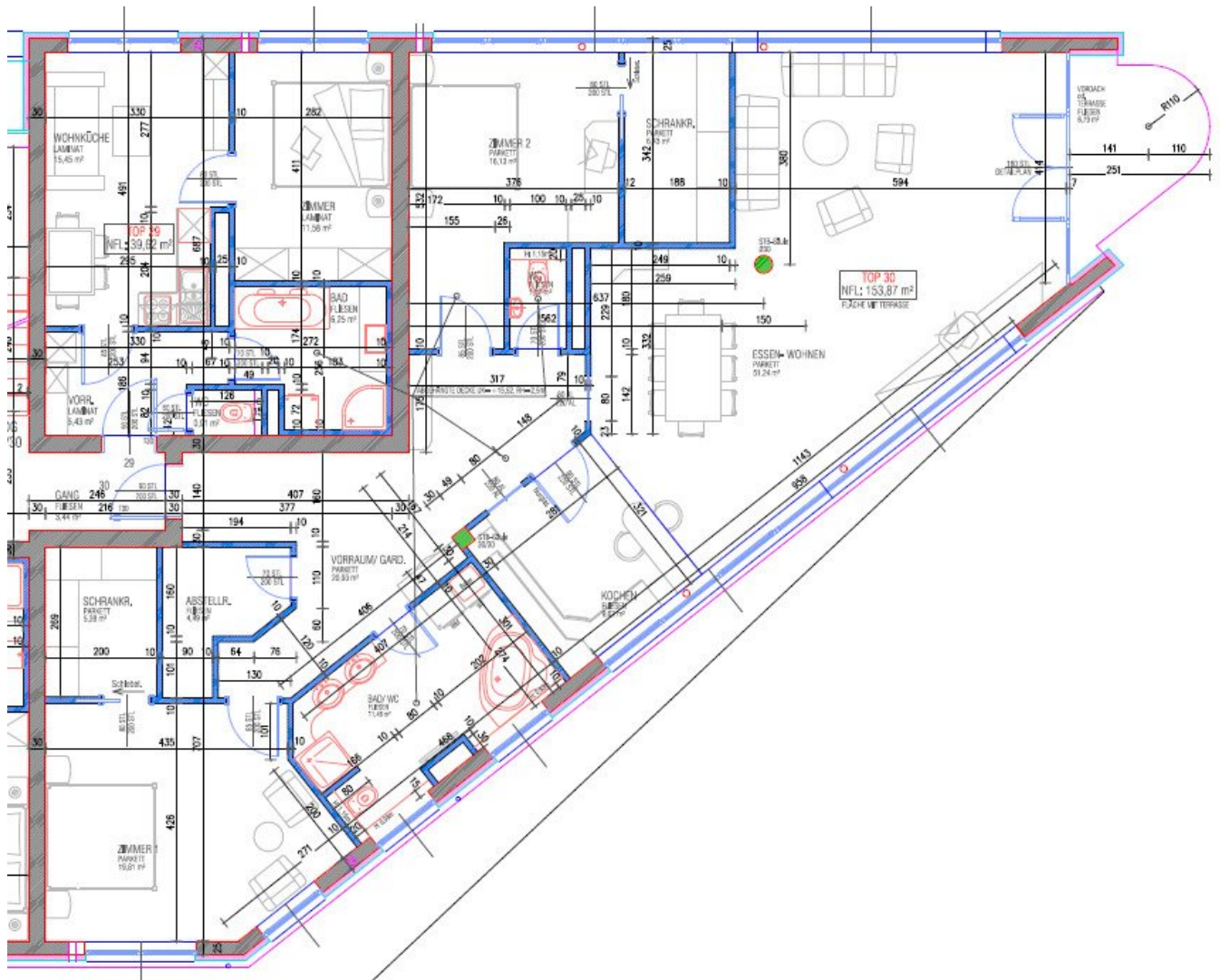














## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Immobilie, die urbanes Lebensgefühl mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot verbindet? Diese wunderschöne Wohnung in der Klagenfurter Innenstadt wird Sie begeistern – sowohl durch ihre Lage als auch durch ihr exklusives Wohnambiente.

### Wohntraum mit Weitblick – auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 147 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 4. Obergeschoss (mit Lift)
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + begehbare Ankleideraum
- **Wohn-/Essbereich:** ca. 51 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- **Badezimmer:** Doppelwaschbecken, große Eckbadewanne & separate Dusche
- **WC:** separat
- **Zusätzlich:** Abstellraum und großer Vorraum
- **Parken:** 3 Tiefgaragenstellplätze inklusive
- **Möblierung:** Komplett möbliert – hochwertig & stilvoll
- **Ausstattung:** elektrische Raffstores in der gesamten Wohnung, hochwertige Materialien, modernste Technik
- **Lift direkt bis vor die Wohnungstür**

### Raum für Leben – stilvoll, hell & durchdacht

Schon beim Betreten dieser Wohnung wird klar: Hier wurde mit Liebe zum Detail geplant und eingerichtet. Ein sehr großzügiger, offener Eingangsbereich empfängt Sie und bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Der Wohn-/Essbereich mit rund 51 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung – lichtdurchflutet, stilvoll eingerichtet und mit direktem Zugang zum Balkon, von dem

Sie eine wunderschöne Aussicht genießen können.

Die offene Küche ist perfekt in den Raum integriert und ebenfalls komplett ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen oder Gäste empfangen. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für eine freundliche, helle Atmosphäre. Elektrisch steuerbare Raffstores sorgen auf Wunsch für perfekten Sonnenschutz und Privatsphäre.

### **Privater Rückzugsort – Schlafen mit Komfort**

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, wobei eines der Schlafzimmer zusätzlich mit einem **begehbaren Ankleideraum** ausgestattet ist – ein echtes Highlight für alle, die Wert auf Stauraum und Ordnung legen. Auch das zweite Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das **Badezimmer** überzeugt mit moderner Ausstattung: Doppelwaschbecken, großzügige **Eckbadewanne**, separate **Dusche** sowie stilvolle Oberflächen und Armaturen. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### **Besichtigung & Kontakt**

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in der Klagenfurter Innenstadt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap