

**DB IMMOBILIEN | Sanierungsbedürftige  
4-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Terrasse und  
traumhaften Ausblick! VIDEOBESICHTIGUNG möglich!**



Terrasse

**Objektnummer: 456**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung                       |
| <b>Land:</b>           | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Baujahr:</b>        | 1973                          |
| <b>Zustand:</b>        | Sanierungsbeduerftig          |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                        |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 131,05 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>         | 4                             |
| <b>Bäder:</b>          | 1                             |
| <b>WC:</b>             | 2                             |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                             |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1                             |
| <b>Keller:</b>         | 12,35 m²                      |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 229.000,00 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b> | 166,36 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









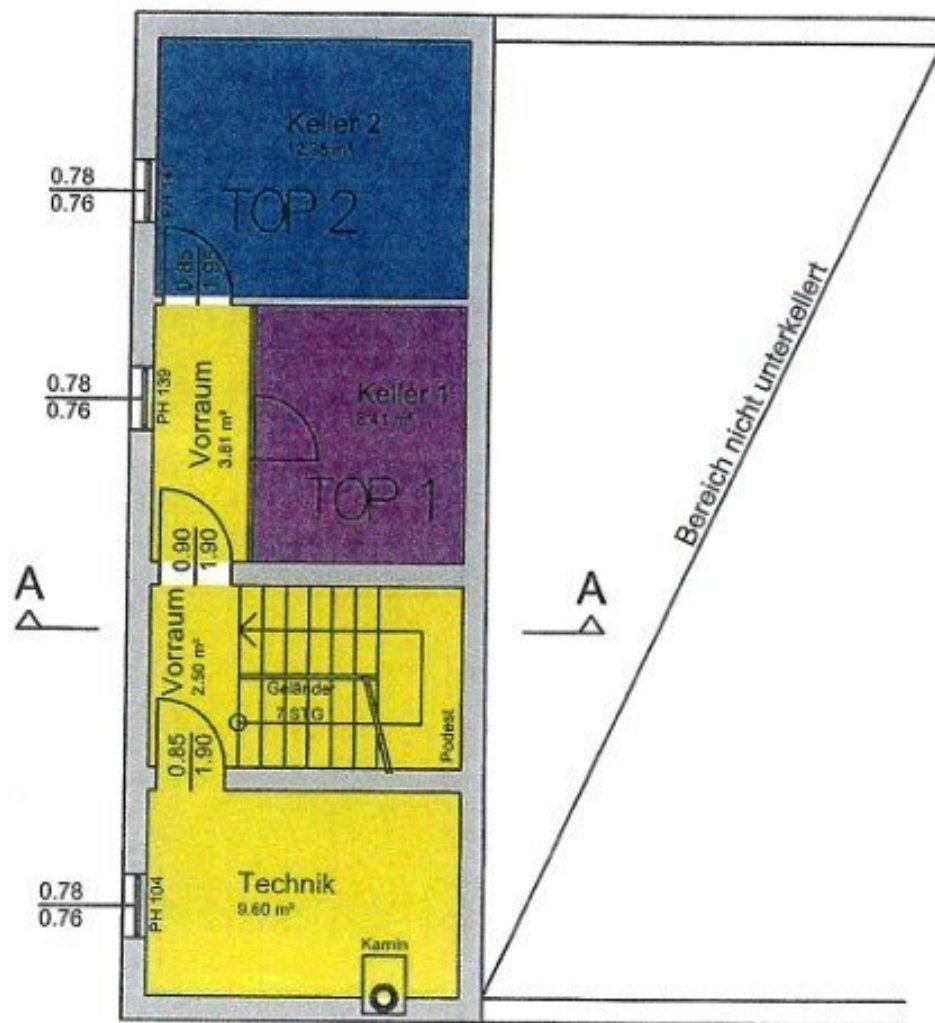












KELLERGECHOSS  
M.= 1/100

DIB

# Objektbeschreibung

## \* Videobesichtigung verfügbar! \*

Diese großzügige Eigentumswohnung mit ca. **130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **1. und zugleich letzten Stock** eines im Jahr 1973 erbauten Mehrparteienhauses mit lediglich 3 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre **eigenen Wohnideen und Vorstellungen zu verwirklichen**. Dank der **Raumhöhe von 2,66 m** sowie der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Familien oder als großzügiges Domizil für Paare. Weiters wäre es durchaus möglich die Immobilie in 2 eigenständige Wohneinheiten zu verwandeln.

### Raumaufteilung:

- 4 separat begehbare Zimmer
- große, offene Wohnküche mit Speis
- Badezimmer mit Toilette
- 1 separate Toilette
- südseitige Terrasse mit **unverbaubarem Ausblick**

Zusätzlich zur Wohnung gehören ein **12,35m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**, ein **Parkplatz** sowie ein **schmaler Grünstreifen**. Das Flachdach des Hauses wurde vor rund 10 Jahren erneuert. Der untere Gebäudeteil ist bereits mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet und wurde umfassend saniert.

### Lage:

Die Wohnung ist **verkehrstechnisch optimal angebunden**. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**.

- Autobahnauffahrt Klagenfurt Nord: ca. 5 Minuten
- Strandbad Klagenfurt: ca. 15 Minuten

### Besonderheiten:

- kleine Hausgemeinschaft (nur 3 Parteien)
- sonnige Südterrasse mit Fernblick
- großzügige Raumaufteilung
- zentrale Lage

### **Fazit:**

Eine Wohnung mit viel Potenzial, ideal für alle, die **Gestaltungsfreiraum** suchen und Wert auf eine gute Lage mit bester Infrastruktur legen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap