

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Klagenfurt –  
Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 55647**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Wohnfläche:</b>	87,46 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,12 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

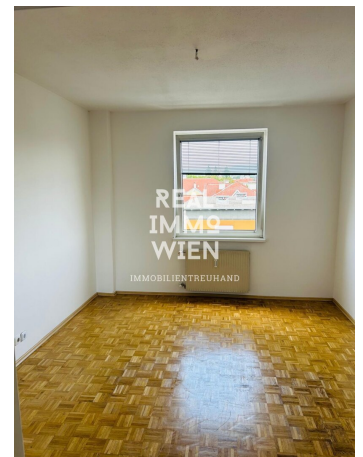
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der malerischen Stadt Klagenfurt am Wörthersee! Diese attraktive Immobilie, gelegen in der 5. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick, sondern auch ein komfortables und modernes Wohnambiente.

**BK inkl. Heiz; und Verwaltungskosten betragen insgesamt 463,77€**

Mit einer großzügigen Fläche von 87,46 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über 3 gut geschnittene Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie, ein inspirierendes Arbeitsumfeld oder ein Rückzugsort zum Entspannen – hier wird jeder Wunsch erfüllt. Die offene Wohnküche schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie Ihre Kochkünste entfalten und gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen können.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die schöne Loggia, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und den Panoramablick zu genießen. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder den Abend in Ruhe ausklingen lassen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Weitere Annehmlichkeiten wie ein praktischer Abstellraum und die Doppel- bzw. Mehrfachverglasung runden das Gesamtpaket ab und sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl Bus als auch Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder in umliegende Regionen gelangen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in der Umgebung: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind nur einen Steinwurf entfernt. Auch die täglichen Besorgungen sind dank Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in der Nähe problemlos zu erledigen.

Klagenfurt am Wörthersee ist nicht nur für seine beeindruckende Natur bekannt, sondern auch für seine hohe Lebensqualität und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – sei es am Wörthersee selbst oder in den umliegenden Bergen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Klagenfurt. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung zu überzeugen!

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER**

**DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap