

**Neubauwohnung 2023 am Kreuzbergl - großer Balkon,  
hochwertige Küche & optional 2 TG-Stellplätze -  
HANDKUSS Klagenfurt**



**Objektnummer: 5156/12131**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3











Ich hole den Preis  
den Ihre Immobilie verdient.



Hannes Hammermayer | +43 664 2338906  
Kompagnon Immobilien Kärnten



## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss der exklusiven Wohnanlage HANDKUSS (Baujahr 2023) in St. Martin/Kreuzbergl.

Auf ca. 61,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 18 m<sup>2</sup> Balkon erwartet Sie ein heller, durchdachter Grundriss und hochwertige Bauqualität in einer der gefragtesten Wohnlagen Klagenfurts.

Highlights:

- + großzügiger Wohn-/Essbereich (33 m<sup>2</sup>) - viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Gäste empfangen
- + Schüller Einbauküche mit Steinplatte - langlebig, zeitlos und pflegeleicht
- + Miele Dampfbackofen, Induktionskochfeld mit Abzug & Geschirrspüler - komfortables und modernes Kochen auf hohem Niveau
- + Liebherr Kühl- und Weinkühlschrank - perfekte Lagerung für Lebensmittel und Getränke
- + praktischer Abstellraum auf 1,92m<sup>2</sup> mit Regalsystem für div. Lebensmittel und Utensilien
- + ca. 12,21 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer inkl. TV-Anschluss - bietet genügend Platz für Bett, Schrank und persönliche Gestaltung
- + Fußbodenheizung (Fernwärme) - angenehme, gleichmäßige Wärme in den Wintermonaten
- + Eichenparkett - hochwertiges Wohngefühl und warme Optik
- + 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores & Insektenschutz - ruhiges Raumklima und optimale Beschattung im Sommer
- + barrierefrei - komfortables Wohnen in jeder Lebensphase
- + 2,7 m Raumhöhe - spürbar luftiges Wohngefühl
- + modernes Bad mit 120x120 Dusche von Hösch & separates WC - praktisch und komfortabel im Alltag
- + Glasfaser & TV-Anschluss - bestens vorbereitet für Homeoffice und Streaming
- + großer Balkon ca. 18 m<sup>2</sup> - ideal für Frühstück, Sonne und entspannte Abende

- + der Balkon ist bequem vom Wohnraum und Schlafzimmer aus erreichbar und erweitert den Wohnbereich in den Außenbereich
- + flächenbündige Innentüren mit innenliegenden Bändern (modernes Design) sowie große Hebe-Schiebetüre zum Balkon
- + Wasser- und Stromanschlüsse auf dem Balkon sowie Vorbereitung für Markise
- + Smart-Home-System (Busch-Jäger) mit Video-Gegensprechanlage, Heizungssteuerung und Beschattung
- + Kellerabteil ca. 6,4 m<sup>2</sup> - zusätzlicher Stauraum für Haushalt und Sportgeräte
- + Fahrradraum & Trockenraum - praktische Gemeinschaftseinrichtungen im Haus
- + Besucherparkplätze & Grünflächen - angenehmes und gepflegtes Wohnumfeld sowie eine Paketstation in der Wohnanlage

Optional: 2 Tiefgaragenstellplätze im Haus können um € 23.500,- bzw. € 24.500,- erworben werden.

Diese Liegenschaft bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Gesamtkonzept aus Wohnen, Freizeit, Vermietung und Wertanlage.

Unzählige weitere Details werden Sie bei einer Besichtigung überzeugen.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich auch gerne bei der Finanzierung über unsere bewährten Partner.

Für den 360° Rundgang klicken Sie auf folgenden Link: <https://vr-easy.com/31763/>

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

Hannes Hammermayer - Kompagnon Immobilien Kärnten

+43 664 2338906

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum

und Änderungen vorbehalten.

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 <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap