

**Gemütliche, 84m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
und Tiefgarage in Maria Saal!**



Objektnummer: 1678

Eine Immobilie von Igel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	1977
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,58
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Sonstige Kosten:	69,70 €

Ihr Ansprechpartner



Renate Kodym

IGEL Immobilien GmbH
Kroneplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4346350870018
H +436504111811
F +4346350870020







Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Kachelofen und Fernblick in ruhiger Lage nahe Klagenfurt

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1977 befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Nähe von Maria Saal, nur etwa 10 Minuten von Klagenfurt entfernt. Mit einer Wohnfläche von rund 84 m² bietet die Wohnung ein angenehmes Raumangebot und ein besonders wohnliches Ambiente.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung überzeugt mit viel natürlichem Licht und einem schönen Fernblick auf den Ulrichsberg. Ein besonderes Highlight ist der traditionelle Kachelofen, der sich über drei Räume erstreckt und für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Eine Küche muss eingebaut werden und das Bad gehört renoviert. Neue Fenster wurden vor etwa zehn Jahren eingebaut und das Dach wurde 2025 erneuert.. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung, zusätzlich sorgt der Kachelofen für gemütliche Wärme in der kalten Jahreszeit. Der Tiefgaragenplatz ist im Preis enthalten.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage aus, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich sowohl im nahegelegenen Maria Saal als auch in Klagenfurt und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Energieausweis HWB 117 kWh/m²a

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap