

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Renovierungsbedarf  
in zentraler Lage in Klagenfurt, geeignet für Familien oder  
WG's**



**Objektnummer: 1679/1481**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Getreidegasse 7                   |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee     |
| Baujahr:                      | 1949                              |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Wohnfläche:                   | 127,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,13                            |
| Kaufpreis:                    | 220.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 243,20 €                          |
| Heizkosten:                   | 152,71 €                          |
| USt.:                         | 54,86 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

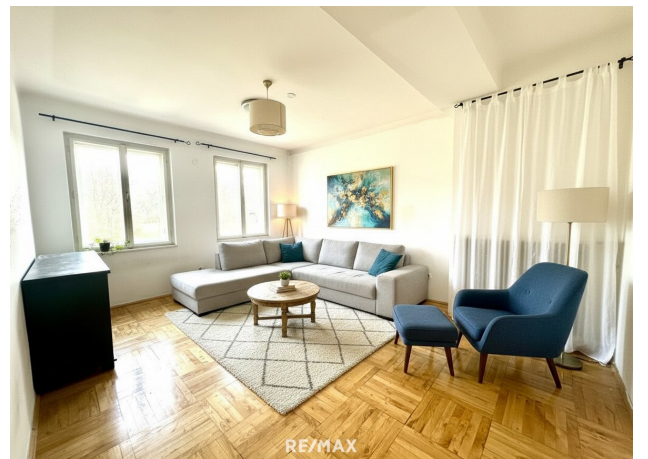
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



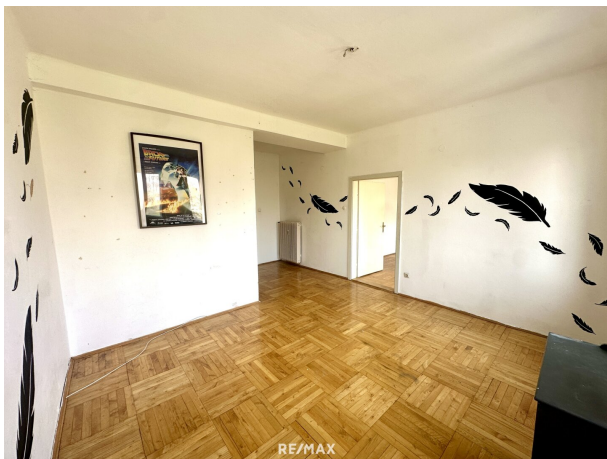
**Yvonne Pojer**

REMAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld

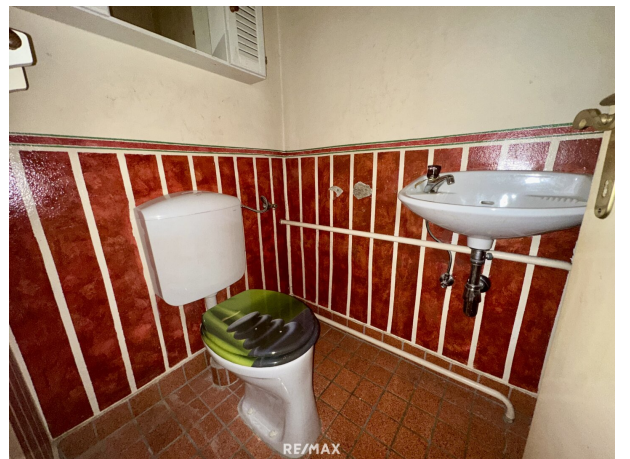
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine rund 127 m<sup>2</sup> große Wohnung im zweiten Obergeschoss, die durch ihre großzügige Fläche und vielseitige Nutzbarkeit überzeugt. Ob als neues Zuhause für eine Familie mit Platzbedarf oder als Investition – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Anleger gezielt an.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Ein zentral gelegener Vorraum bildet den Ausgangspunkt der Wohnung und erschließt sämtliche Räume. Die großzügige Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Leben. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer, ein kleiner Ankleideraum sowie ein separates WC runden das Raumkonzept ab.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch sich für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit ergibt, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten. Sie lässt sich individuell an moderne Wohnbedürfnisse anpassen oder optimal für eine Vermietung vorbereiten.

Dank der Größe und der gut durchdachten Aufteilung eignet sich die Wohnung besonders für große Familien oder auch für die Nutzung als Wohngemeinschaft. Gerade im Bereich der WG-Vermietung eröffnet sich hier eine attraktive Möglichkeit, langfristig stabile Mieteinnahmen zu erzielen.

Diese Immobilie bietet eine Gelegenheit, eine großzügige Wohnung mit Entwicklungspotenzial zu erwerben und nach eigenen Wünschen zu realisieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

360° Panorama Tour - gleich ansehen, hier klicken --> <https://tour.ogulo.com/wLYf>

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 <125m

Apotheke <100m

Krankenhaus <425m

Klinik <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <475m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <275m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <550m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.900m

Bahnhof <900m

Flughafen <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap