

## **K3 - Perfekte Stadtwohnung sehr zentral und ruhig mit optionalem TG Platz**



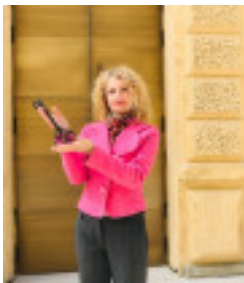
**Objektnummer: 1266221**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,06                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 398.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 106,23 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 20,00 €                        |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 92,17 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



### Marilene Novak

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



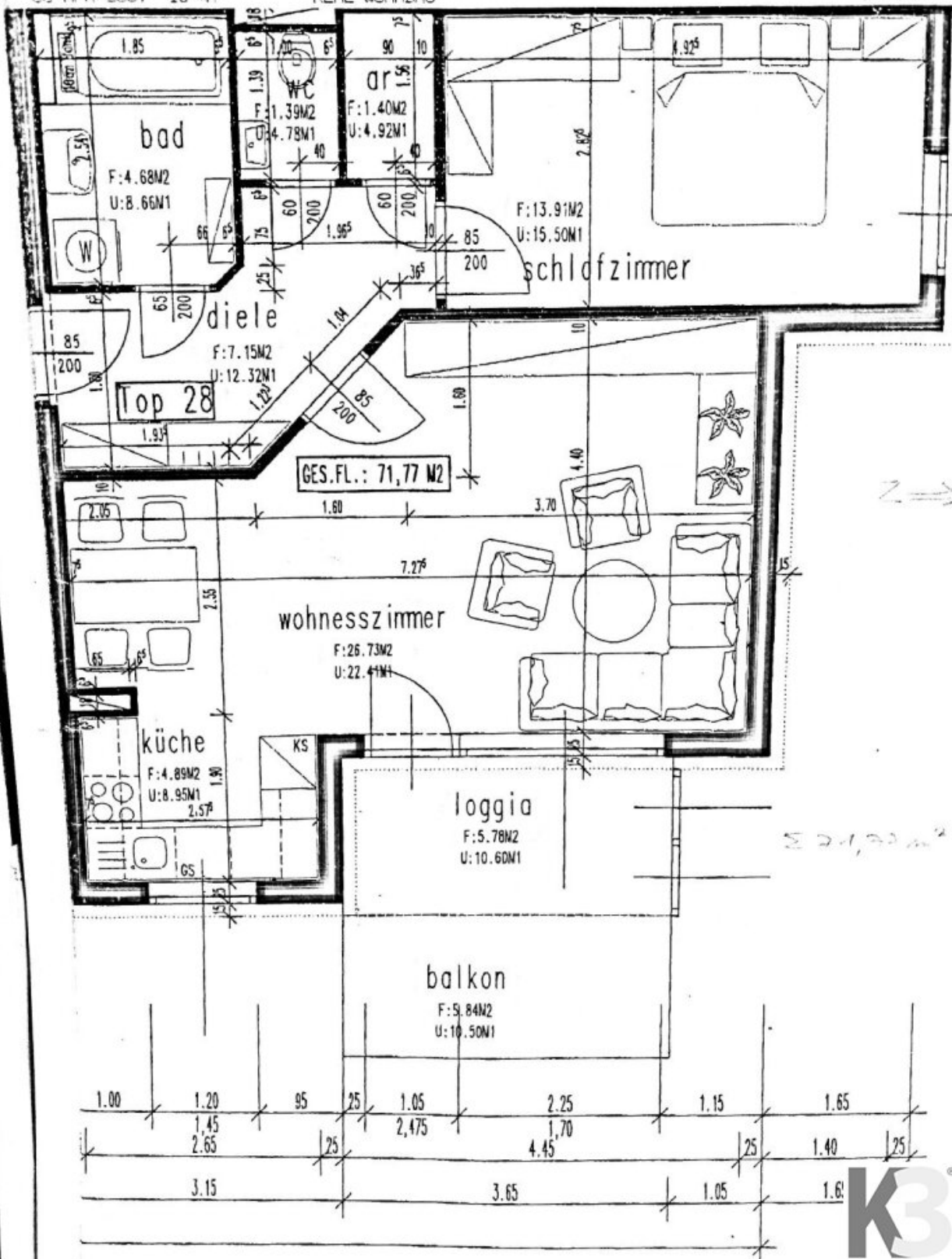




06-APR-2007 15:47

REAL WOHNBAU

S.01/03



## Objektbeschreibung

Direkt neben dem Ring gelegen zwischen EKZ City Arkaden und dem Krankenhaus, nur 5 Gehminuten ins Zentrum ist die Wohnung wirklich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Klagenfurt perfekt situiert.

Die ca. 70 m<sup>2</sup> sind ideal aufgeteilt mit dem zentralen offenen, Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf die großzügige Terrasse, die teils als Loggia und teils als Balkon ausgeführt ist.

Die Küche ist ausgestattet mit guten Markengeräten und sehr charmant in den Wohnbereich integriert.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genug Platz für einen grossen Kasten.

Im Badezimmer ist eine bodenebene Dusche, die Toilette ist separat mit Handwaschbecken.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Sie wird mit Fernwärme beheizt und hat ausserordentlich niedrige Betriebskosten(Fernwärmeheizung).

Die Wohnung im 2. Stock ist mit dem Lift erreichbar und barrierefrei.

Der Tiefgaragenplatz ist im Preis nicht inkludiert, sie kostet 35.000,-

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap