

## **Waidmannsdorf - Tolle 2 Zimmer Wohnung - Wertanlage**



**Objektnummer: 7116/123**

**Eine Immobilie von Findenig Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,42 €
<b>USt.:</b>	12,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Findenig**

Findenig Immobilien GmbH  
Sterneckstraße 19  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 157 72 55

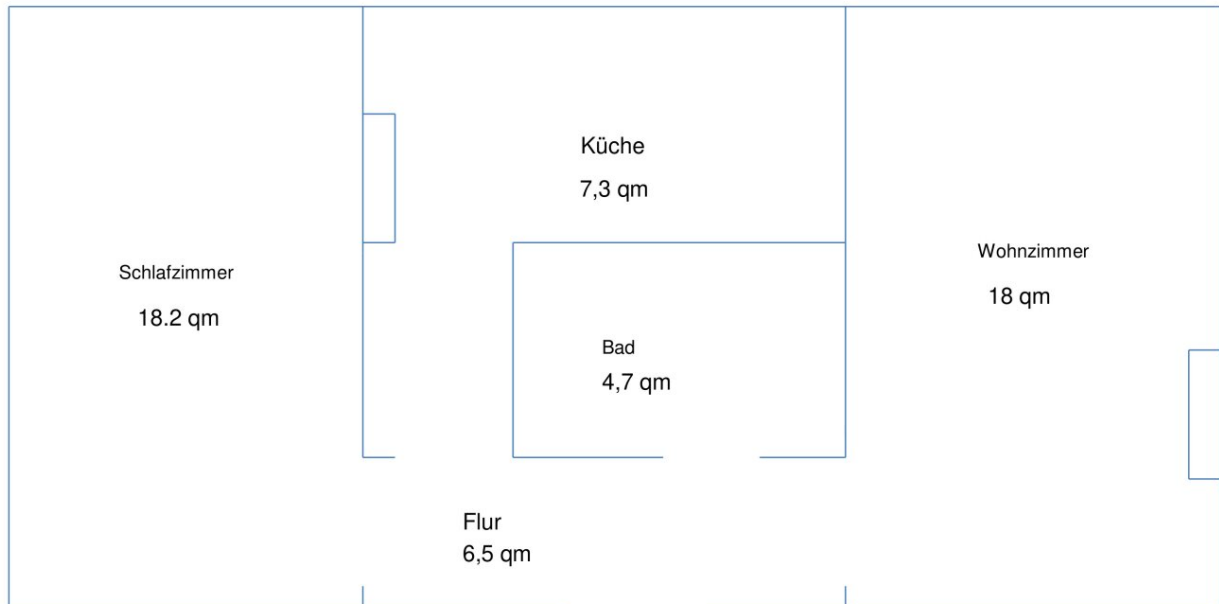
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





# Wohnungsplan Morréstraße 13



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. **56 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch eine **sehr angenehme Wohnatmosphäre** sowie eine **durchdachte Raumaufteilung**.

Besonders hervorzuheben ist die **südseitige Ausrichtung** der Wohnung.

Große Fensterflächen sorgen ganztägig für viel natürliches Licht und schaffen ein freundliches, offenes Raumgefühl. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen der Wohnung eine spürbare Wohnqualität, die von Mietern wie Eigennutzern gleichermaßen geschätzt wird.

Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungskonzepte und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und gut dimensioniert.

Das **moderne Badezimmer** präsentiert sich zeitgemäß ausgestattet und in einem sehr gepflegten Zustand. Klare Linien, hochwertige Oberflächen und eine funktionale Gestaltung sorgen für Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem **modernisierten Zustand** und ist sofort nutz- bzw. vermietbar.

Zusätzlich zur Wohnung gehören:

- eine **oberirdische Garage für 1 PKW**
- ein **eigener, massiver und abschließbarer Kellerraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet

Diese Kombination aus Helligkeit, Ausrichtung, Ausstattung und praktischen Zusatzflächen macht die Wohnung zu einem **sehr attraktiven Gesamtpaket**.

## Ideal für Anleger

Durch die **südseitige Ausrichtung**, die gute Raumaufteilung, die **Garage** sowie die gefragte Lage eignet sich die Wohnung **hervorragend als Anlageobjekt**.

Eine **dauerhaft gute Vermietbarkeit** und eine breite Zielgruppe sind gegeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über neue Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap