

Inserat ID: 169209 erstellt am: 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:205000€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

Wohnfläche: 57.25m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Anna Ozegovic

Tel: +43 664 13 115 60 a.ozegovic@k3-immo.at

# K3 - SCHÖNE GEPFLEGTE 2 ZIMMER WOHNUNG mit guter Verkehrsanbindung





EINE WOHNUNG MIT POTENTIAL.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Stadtteil im Süden Klagenfurts und befindet sich Im im 3. OG einer sechsgeschossigen Wohnanlage, die 1971 erbaut wurde.

Das Haus wurde laufend saniert und instand gesetzt, so dass es in einem sehr gepflegten Zustand ist. Ein Lift ist vorhanden und eine Zentralheizungsanlage mittels Fernwärme. Jede Wohnung

verfügt auch über ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche von 57,24 m2 teilt sich gut auf: Über einen Flur kommt man auf der einen Seite in ein ca 26 m2 großes Wohn-Esszimmer mit einer Kochnische und auf der anderen Seite in ein Zimmer mit 17 m2, und auch in ein Badezimmer mit WC. Ein Abstellraum ist neben der Küche angelegt. Vom Wohn-Esszimmer aus gelangt man auf einen Balkon (9 m2), der nach Westen ausgerichtet ist und auf dem man am Abend noch länger die Sonne genießen kann.

Teile der Wohnung sind altersbedingt sanierungsbedürftig. Durch die Anpassung an den eigenen Standard kann daraus jedoch ein schmuckes Domizil geschaffen werden. Dazu laden wir Sie ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

 $Der\ Vermittler\ ist\ als\ Doppelmakler\ t\"{a}tig. Infrastruktur\ /\ Entfernungen Gesundheit Arzt$ 

<1.000mApotheke &amp;lt;1.000mKrankenhaus &amp;lt;1.500mKlinik

<1.000mKinder &amp; SchulenSchule &amp;lt;500mKindergarten &amp;lt;500mUniversität

<1.000mHöhere Schule &amp;lt;1.500mNahversorgungSupermarkt &amp;lt;500mBäckerei

<1.000mEinkaufszentrum &amp;lt;1.000mSonstigeBank &amp;lt;500mGeldautomat

<1.000mPost &amp;lt;1.000mPolizei &amp;lt;1.500mVerkehrBus

& amp;lt;500m Autobahnanschluss & amp;lt;4.000m Bahnhof & amp;lt;1.000m Flughafen

 $\& amp; lt; 4.500 m Straßenbahn \ \& amp; lt; 4.500 m Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Angaben \ Entfernung \ Luftlinie \ / \ Quelle: \ Angaben \ Anga$ 

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 57.25m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

Zimmer: 2 Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 205000€

Nebenkosten: 272.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Anna

Nachname: Ozegovic Tel:: +43 664 13 115 60

E-Mail: a.ozegovic@k3-immo.at