



Inserat ID: 165654

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 198000€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 51.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.4m<sup>2</sup>

Grundfläche: 61.4m<sup>2</sup>

## Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung nahe dem Wörthersee ? ideal für Starter, Senioren oder Anleger



Am idyllischen Johann-Ure-Weg, nur wenige Minuten vom beliebten Wörthersee entfernt, befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> ? ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als renditestarke Anlage. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit einem hellen Wohn-/Essbereich, einem ruhigen Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Dusche sowie einer separaten Küche. Ein

besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse bzw. zum Außenbereich, der zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die Lage punktet durch Ruhe und dennoch zentrale Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote rund um den Wörthersee sind in unmittelbarer Nähe.

Ob als Starterwohnung, altersgerechtes Zuhause im Erdgeschoss oder Investitionsobjekt mit Wertsteigerungspotenzial ? diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschosswohnung mit Loggia

2 gut geschnittene Zimmer

Ruhige Lage nahe dem Wörthersee

Ideal als Erstwohnung, Alterswohnsitz oder Anlegerobjekt

Gute Infrastruktur & hohe Lebensqualität

Wertsteigerungspotenzial durch beliebte Wohnlage

Jetzt besichtigen und überzeugen lassen! Diese Wohnung bietet mehr als nur vier Wände ? sie bietet Lebensqualität.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater Herr Manuel Daniloglu MAST Immo GmbH

Kosten:- Grunderwerbsteuer: 3,5%- Eintragungsgebühr: 1,1%- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

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

## Eckdaten

Grundfläche: 61.4m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 51.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 138.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.38m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 198000€

Nebenkosten: 113.51€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at