

## **Exklusives Wohnen in begehrter Lage: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Klagenfurt**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_757**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linsengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	106,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,89
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

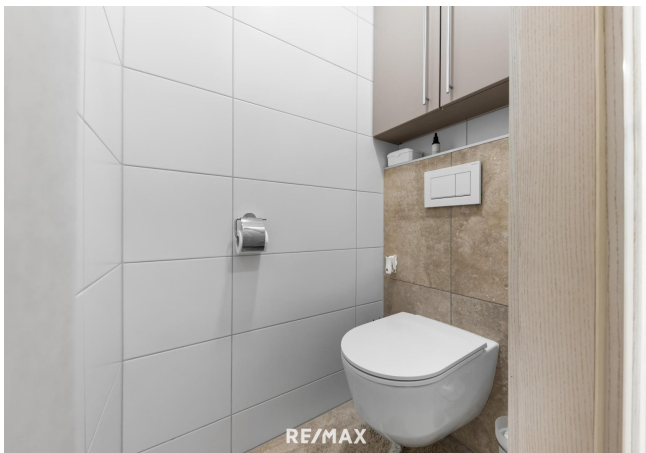












## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnen in begehrter Lage: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Klagenfurt**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon bietet eine Wohnfläche von ca. 106,86 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in einer begehrten Stadtlage in Klagenfurt, zwischen Kreuzbergl und Lendkanal. Sie eignet sich perfekt für alle, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Das gemütliche Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und schafft durch große Fensterflächen eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Von dort aus gelangen Sie direkt auf den ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon, der den Wohnbereich nach draußen erweitert. Die moderne Küche überzeugt mit hochwertigen Einbaugeräten und einem integrierten Essbereich. Insgesamt drei Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche komfortabel ausgestattet, während es ein separates WC gibt. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt: - Wohnzimmer - Küche - Zimmer 1 - Zimmer 2 - Zimmer 3 - Vorraum - Abstellraum - Badezimmer - WC Die Küche wurde vor 6 Jahren, das Badezimmer und WC wurden vor 3 Jahren komplett erneuert und hochwertig ausgestattet. Im Wohnbereich und in zwei Zimmern wurde Parkett verlegt, während in der Küche, in einem Zimmer und im Vorraum Linoleum sowie im Badezimmer und dem WC Fliesen verlegt wurden. Ein Abstellraum und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Es stehen allgemeine Parkflächen zur Verfügung. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, eine Garage zu mieten. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage, mit einer guten Eigentümergemeinschaft. Die ruhige und gleichzeitig zentrale Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv und schafft ein perfektes Zuhause. In nur ca. 6 Fahrminuten erreichen Sie das Stadtzentrum sowie den idyllischen Wörthersee; die Autobahnanbindung liegt ca. 4 Minuten entfernt. Zwischen Innenstadt und der Ostbucht des Wörthersees gelegen, verbindet diese Immobilie entspannte Wohnqualität mit See- und Zentrumsnähe und einer perfekten Infrastruktur. Sie wohnen naturnahe und Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin. Diese schöne Eigentumswohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 58.0 kW

mebedah/(m<sup>2</sup>a)

rf:  
Klasse C  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor 0.89  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse B  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: