

## Sonniger 3-Zimmertraum mit Karawankenblick



Aussicht Loggia

**Objektnummer: 141/81182**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	62,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	154.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

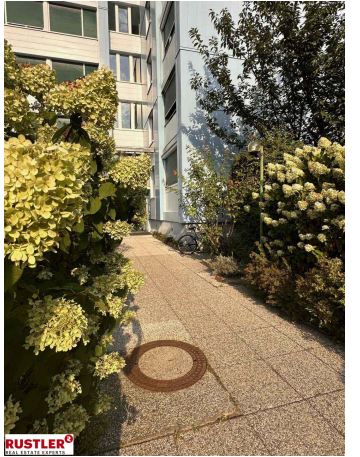
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





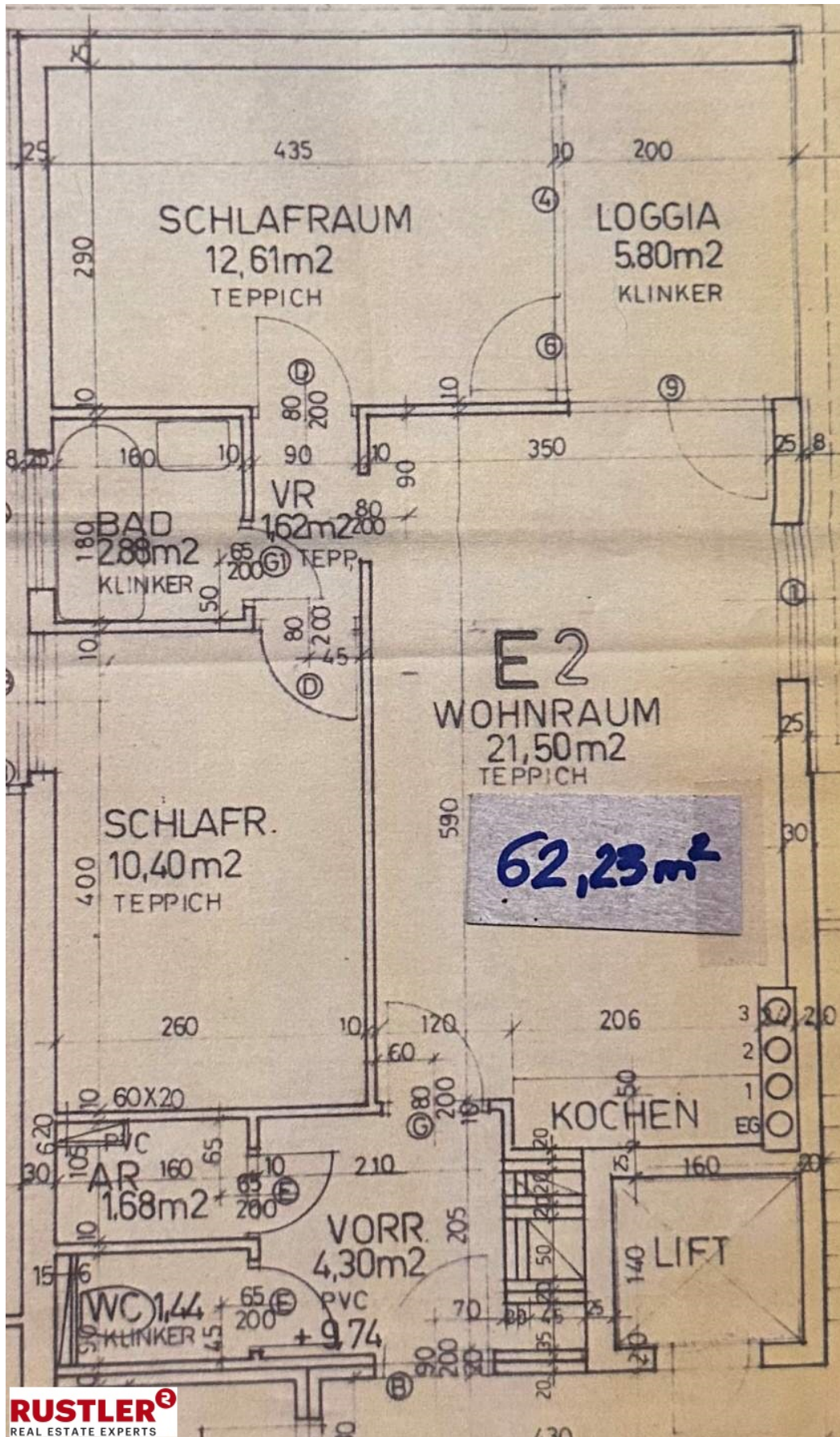














## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 62,03 m<sup>2</sup> besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die optimale Raumaufteilung. Hier genießen Sie höchsten Wohnkomfort in Kombination mit einem unverbaubaren Blick aus dem 5.OG, auf die beeindruckenden Karawanken – ein echtes Highlight! Diese Wohnung vereint Lebensqualität und Komfort zum leistbaren Preis. Die Highlights auf einen Blick: - Loggia mit traumhaftem Ausblick: Genießen Sie Ihre Sonnenstunden in Ruhe und mit freier Sicht auf die Berge. - Perfekte Raumaufteilung: Der durchdachte Grundriss bietet optimale Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare oder kleine Familien. - Sonnenverwöhnt: Die Wohnung ist dank ihrer Ausrichtung und Lage im 5.OG angenehm lichtdurchflutet. - Tageslichtbad mit Wanne, WC getrennt - Frisch ausgemalt: Alles wurde mit Liebe zum Detail aufgefrischt, damit Sie direkt einziehen können. - Neue Infrarot- und Heizpaneele werden noch angebracht: Effiziente Heiztechnik sorgt für ein behagliches Wohnklima. Rundum sorglos wohnen: - Parkplätze in Hülle und Fülle: Rund um das Haus stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung – bequem und stressfrei. - Beste Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Sie wohnen hier zentral, aber dennoch ruhig und naturnah. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Kombination aus durchdachter Ausstattung, hervorragender Lage und dem einzigartigen Blick auf die Karawanken. Sonstiges: Die Wohnung bietet zusätzlich einen Kellerraum zur weiteren Nutzung. Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten Zustand. Informationen zum Kauf: - Gebäude aus den 1970er Jahren - Aktuelle Rücklage monatlich € 67,14 - Heizung über Strom, hier ist ein Direktvertrag mit dem gewünschten Zulieferer abzuschließen - Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. Ust. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung vorzustellen! weitere Immobilienangebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)