

## **Ideal für Tierbesitzer: Dachgeschosswohnung mit Balkon - fast im Wald**



Eingangstüre

**Objektnummer: 2697\_2354**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	545,45 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Astrid Lobnik**

RE/MAX Pro di-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 699 171 450 72

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





## Objektbeschreibung

Penthouse am Fuße des Spitalbergs **\*\*Lage:\*\*** Die Penthouse-Wohnung befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohngegend am Spitalberg. Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und grüne Atmosphäre in einem Naherholungsgebiet. **\*\*Wohnfläche:\*\*** Die Wohnung erstreckt sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine großzügige Wohnfläche, die durch die hohen Räume mit einer Deckenhöhe von bis zu 3 Metern zusätzlich an Weite und Helligkeit gewinnt. **\*\*Raumaufteilung:\*\*** Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner großzügigen Gestaltung zu gemütlichen Abenden und geselligen Runden ein. Die hohen Decken und großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein komfortables Doppelbett. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus begehbar **\*\*Fazit:\*\*** Diese Penthouse-Wohnung am Spitalberg ist ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Wohnkomfort in zentraler, aber ruhiger Lage suchen. Die großzügigen Räume machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Besichtigungen finden nach telefonischer Voranmeldung am 23.10. zwischen 15h und 17h statt. Der Spitalberg ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und dient als grüne Lunge der Stadt. Hier genießen Sie Natur pur und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen städtischen Einrichtungen. Viewings will take place by appointment on 23 October between 3 and 5 pm The penthouse flat is located in a sought-after and quiet residential area on Spitalberg. The neighbourhood impresses with its quiet and green atmosphere in a local recreation area. **\*\*Living space:\*\*** The flat is located on the 2nd floor of a well-kept apartment building and offers a spacious living area, which gains additional width and brightness due to the high rooms with a ceiling height of up to 3 metres. **\*\*Room layout:\*\*** The open-plan living and dining area forms the heart of the flat and its spacious design invites you to spend cosy evenings and social gatherings. The high ceilings and large window fronts let in plenty of natural light and create a pleasant living ambience. The spacious bedroom offers enough room for a large wardrobe and a comfortable double bed. From here you have direct access to the balcony. The balcony is accessible from both the bedroom and the living room **\*\*Conclusion:\*\*** This penthouse flat on Spitalberg is ideal for couples or individuals looking for comfortable living in a central but quiet location. The spacious rooms make this flat a unique home.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	545,45	zzgl 10% USt.
Betriebskosten inkl	€	208,33	zzgl 20% USt.
Heizkosten			
Umsatzsteuer	€	96,22	
-----			
Gesamtbetrag	€	850	
-----			
Heizwärmebedarf:	72.7 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
Faktor Gesamtenergi	1.33		

effizienz:

Klasse Faktor Gesam C

tenergieeffizienz: