

**Erstbezug: Moderne, hochwertige 4-Zimmer-Wohnung in  
Stadt Nähe**



Terrasse

**Objektnummer: 3754\_739**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feschnigstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

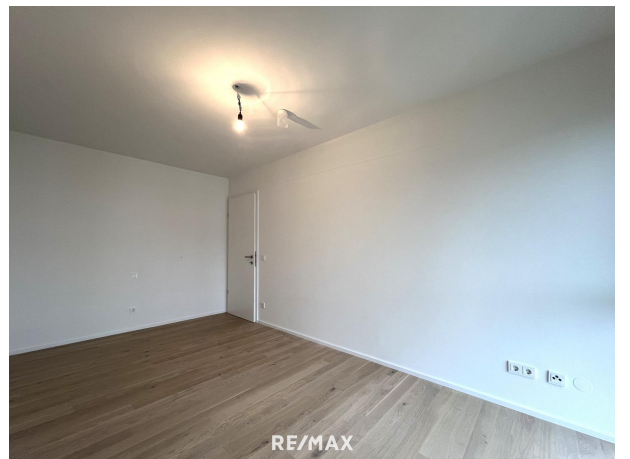


**Peter Dohr**

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

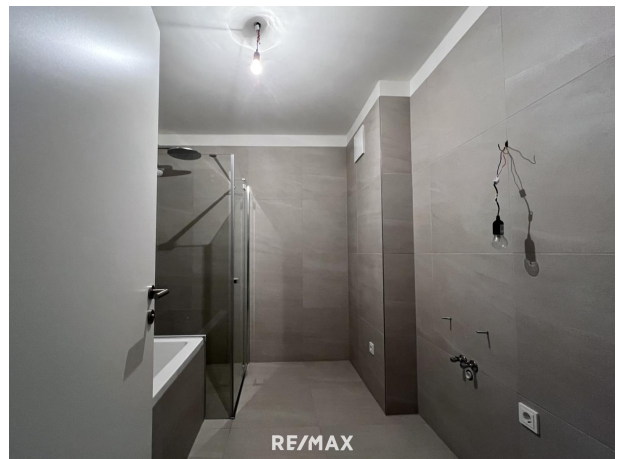
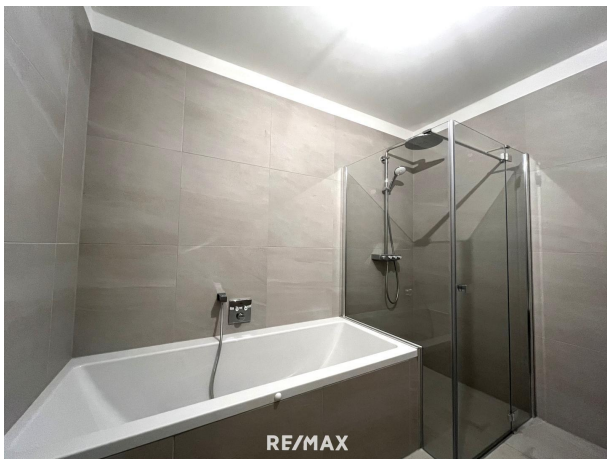


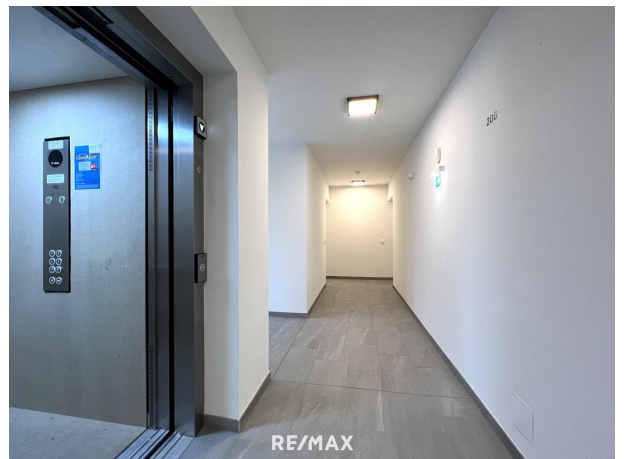
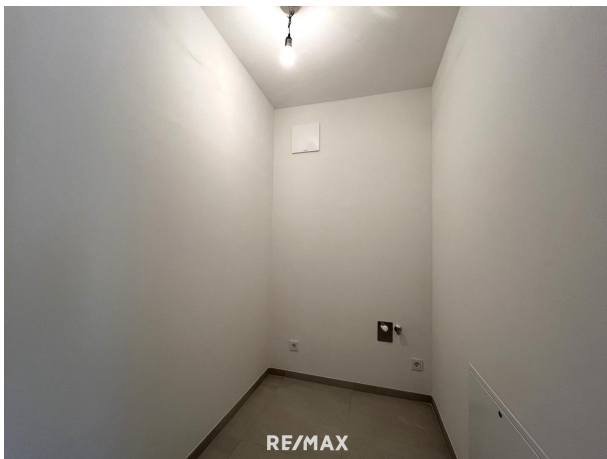












## Objektbeschreibung

**Erstbezug: Moderne, hochwertige 4-Zimmer-Wohnung in Stadtnähe** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Entdecken Sie eine wunderschöne, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug in einem einzigartigen Neubauprojekt in grüner Lage in Klagenfurt, das modernen Wohnkomfort mit städtischem Leben und naturnaher Ruhe vereint. Diese attraktive, geräumige Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 95,34 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Terrasse von ca. 22,62 m<sup>2</sup> das perfekte Ambiente, um sich rundum wohlfühlen und das Leben zu genießen. Hier wohnen Sie unmittelbar am Erholungsgebiet Spitalberg und an der schönen Glan – ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Lebens schätzen. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: - Koch-/Wohn-/Essbereich: ca. 36,65 m<sup>2</sup> - Zimmer 1: ca. 14,61 m<sup>2</sup> - Zimmer 2: ca. 11,05 m<sup>2</sup> - Zimmer 3: ca. 11,96 m<sup>2</sup> - Badezimmer: ca. 6,56 m<sup>2</sup> - WC: ca. 2,22 m<sup>2</sup> - Abstellraum: ca. 2,82 m<sup>2</sup> - Diele: ca. 9,47 m<sup>2</sup> Zusätzlichen Stauraum schafft ein eigenes Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Ausgestattet ist die Wohnung mit dreifachverglasten Schallschutzfenstern sowie elektrisch gesteuerten Außenraffstores, hochwertigen Parkett- und Fliesenböden. Die Kombination aus Fernwärme und einer thermostatgeregelten Fußbodenheizung schafft eine Wohlfühlatmosphäre mit stets angenehmem Raumklima. Auf dem Dach der Wohnanlage erzeugen Photovoltaikanlagen Strom. Innovative Müllpress-Container gestalten die Entsorgung bequem. Ein Paketabholpunkt steht auch zur Verfügung. Ebenso werden Carsharing-Möglichkeiten geboten, ideal für jene, die flexibel und ohne eigenes Auto unterwegs sein möchten. Im Hinblick auf Fahrräder gibt es großzügige Abstellmöglichkeiten sowie eine Mietstation vor Ort. Zugleich genießen Sie eine erstklassige Verkehrsanbindung, die Ihnen höchste Flexibilität bietet. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem künftigen Wohnraum begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung? 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 32.0 kW

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



rf:  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor 0.73  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse A  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: