

# Exposé

## Wohnung in Klagenfurt am Wörthersee

### 3 Zimmer Wohnung in Klagenfurt mit Südloggia und Garage, sofort beziehbar, Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-362238

#### Wohnung

Verkauf: **237.000 €**

Ansprechpartner:  
Roswita Mag.Püringer-Janesch

Schachterlweg 52  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1980	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, freundliche, und mit Tischlermöbeln ausgestattete Wohnung mit südausgerichteter Loggia im 1. OG eines Mehrparteienhauses im beliebten Stadtteil St.Peter / Welzenegg in Klagenfurt am Wörthersee - zentrumsnah und doch ruhig gelegen. Durch die besondere Lage der Räumlichkeiten (O/S/W) genießen Sie sowohl die Morgen-, als auch die Mittag- und Abendsonne sowie den Ausblick ins Grüne und auf die Karawanken.

Perfekt geeignet für Familien, WGs bzw. als Ferienwohnung im schönen Kärnten, bestehend aus Vorräum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, separater Einbauküche mit elegant abgetrennter und geräumiger Essecke sowie einem Bad mit Dusche, Badewanne und einem separaten WC .

Eigene Garage mit Licht und Strom (im Eigentum und Kaufpreis enthalten), praktisches Kellerabteil mit eigenem Licht und Strom, zusätzlicher4 Autoabstellplatz im Innenhof, Fahrradraum, Waschraum und gepflegte allgemeine Grünfläche.

VB 249.000,-

Die gesamte Wohnanlage wurde 2015 aufwendig nach neuesten Standards thermisch saniert (Außenvollwärmeschutz, Innen-Isolierung von Garagen und Kellerräumen und Dachboden).

Der Parkplatz sowie das gesamte Kanalsystem des Wohngebäudes wurden 2019 ebenfalls erneuert.

## Ausstattung

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>,

- \* Zimmer: 3
- \* 1 Loggia südausgerichtet: 6m<sup>2</sup>
- \* 1 Bad mit Dusche und Badewanne, 1 separates WC
- \* Zustand: gut
- \* Einbauküche (Tischler)
- \* Böden: Parkett, Fliesen, Teppichboden
- \* Heizung: Zentralheizung
- \* Heizungsart: Ölheizung (2025 Brenner neu)
- \* Voll möbliert - Tischlermöbel
- \* 1 Garage im Preis inkludiert
- \* Kellerabteil mit sep. Strom und Licht
- \* Parkplatz im Innenhof zusätzlich zur Garage
- \* Fahrrad- und Waschraum
- \* Verfügbar ab: SOFORT
- \* Gepflegte Grünanlage vor dem Haus

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Einbauküche

## **Sonstiges**

Kontakt bitte per Mail an [roswitapueringer@gmx.at](mailto:roswitapueringer@gmx.at)

## **Lage**

Beste Lage in Welzenegg mit sehr guter Infrastruktur - Kindergärten, Volksschulen, Parks, kleiner Wald und Spielplätze sowie viele Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen, Apotheken, Kino, Sporteinrichtungen - alles fußläufig erreichbar.

Mit dem Rad ist man in ca. in 5 Minuten im Stadtzentrum(2km), in 30 Minuten im Strandbad am Wörthersee (8km).

Gute Verkehrsanbindung an Autobahn (7 Min), Flughafen (9Min), Bahnhof(7Min),

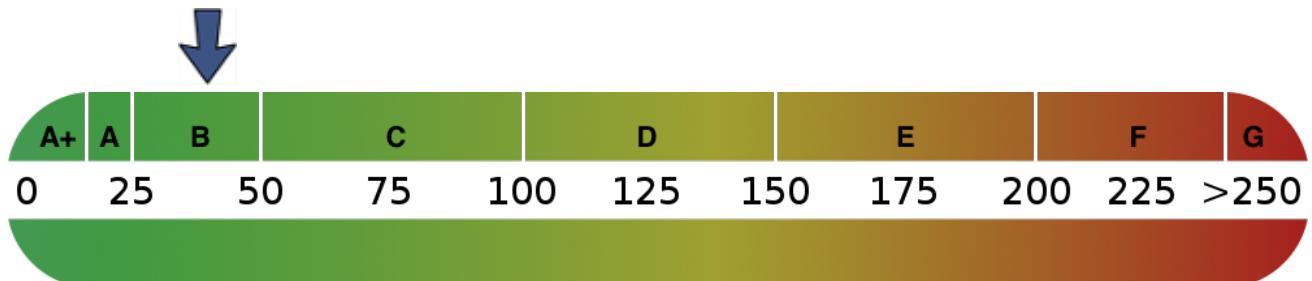
Universität (13Min), LKH (7Min)....

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

