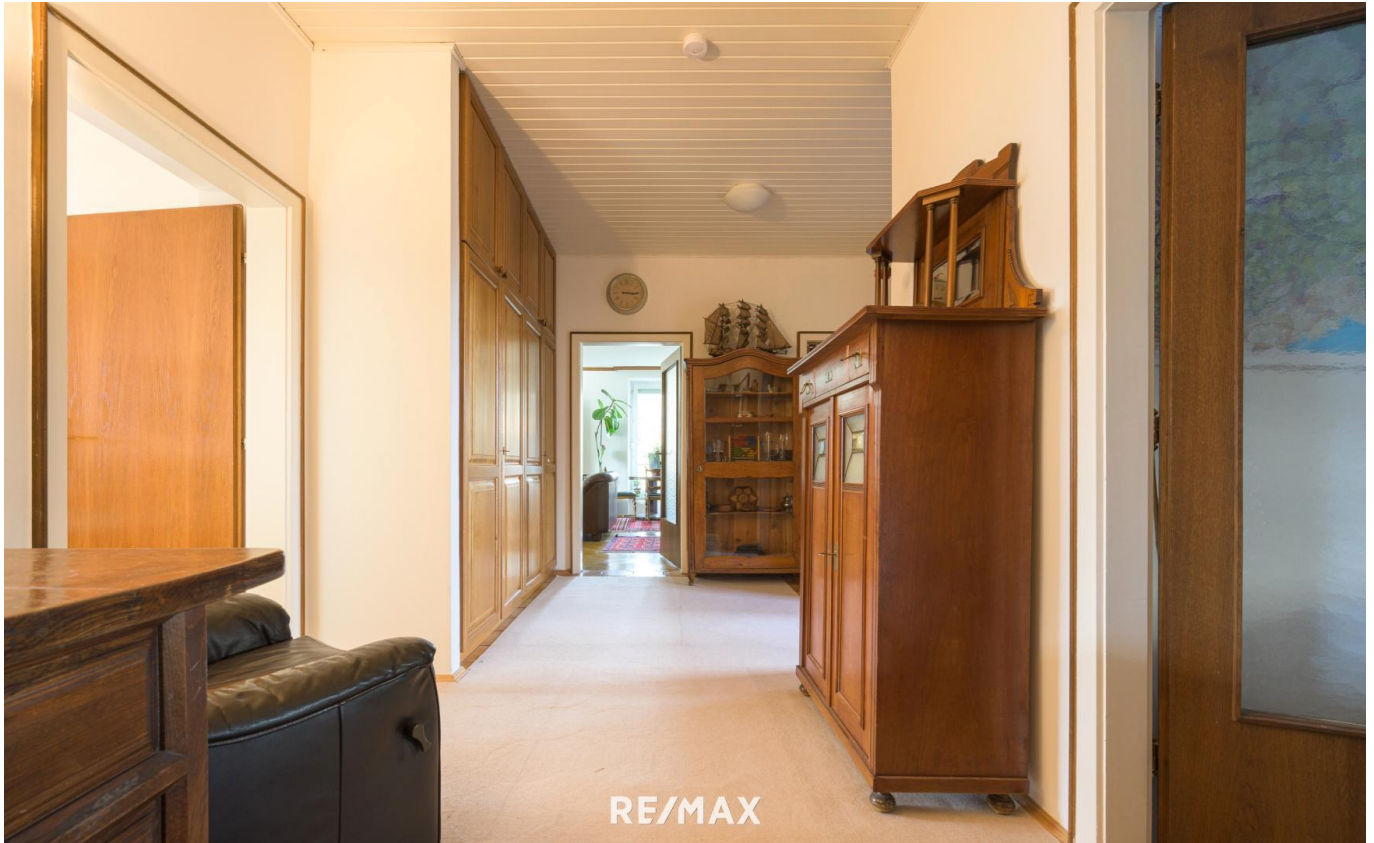


## **Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Top-Lage in St. Martin**



Vorraum

**Objektnummer: 3754\_541**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Adresse           | Heinzelgasse    |
| Art:              | Wohnung - Etage |
| Land:             | Österreich      |
| PLZ/Ort:          | 9020 Klagenfurt |
| Baujahr:          | ca. 1966        |
| Möbliert:         | Teil            |
| Wohnfläche:       | 124,00 m²       |
| Zimmer:           | 5               |
| Bäder:            | 1               |
| WC:               | 2               |
| Keller:           | 23,00 m²        |
| Kaufpreis:        | 315.000,00 €    |
| Provisionsangabe: |                 |
|                   | 3.60 %          |

## Ihr Ansprechpartner



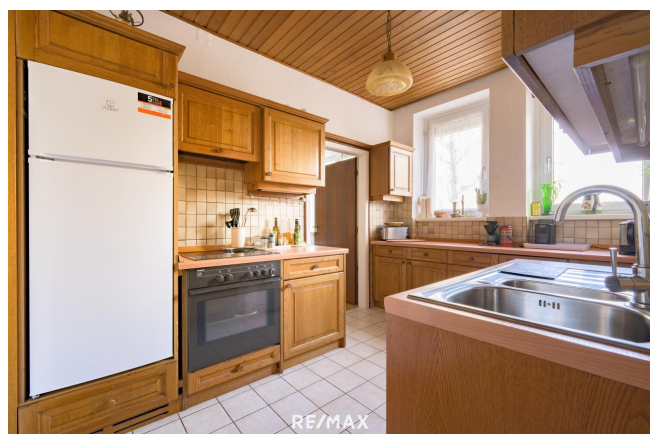
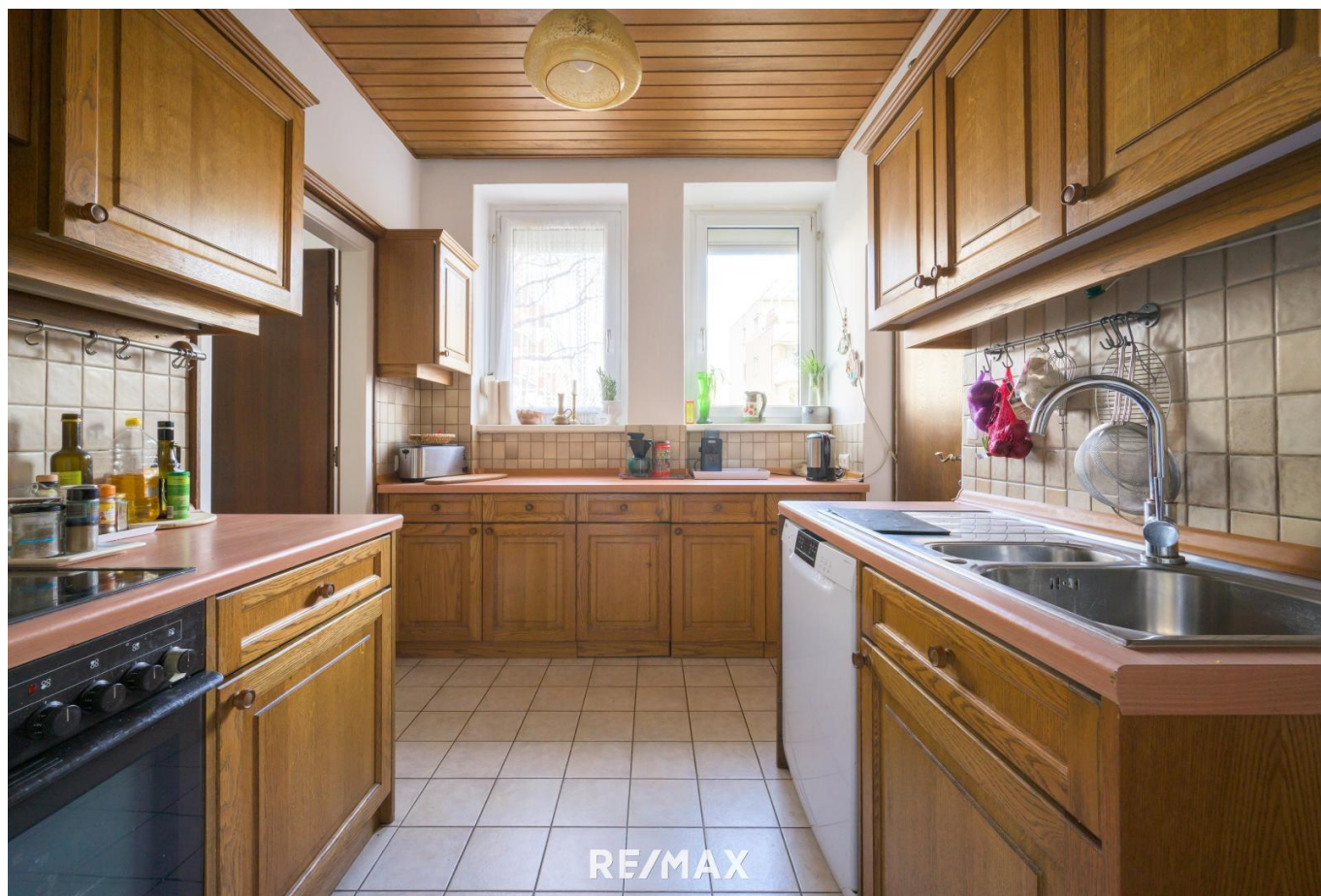
**Peter Dohr**

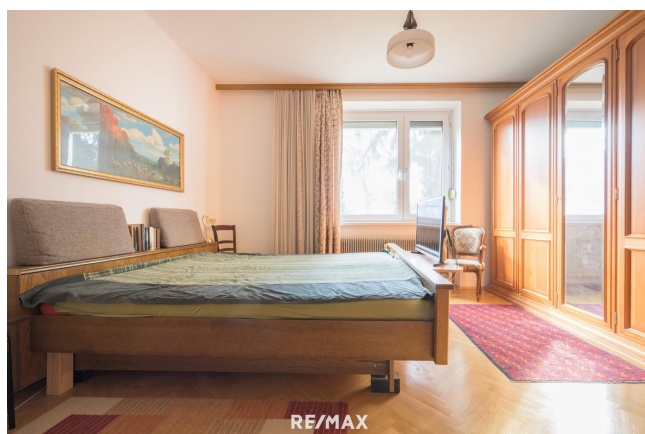
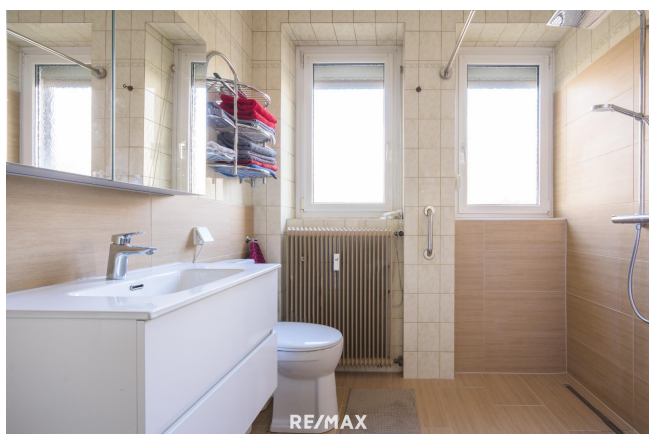
RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

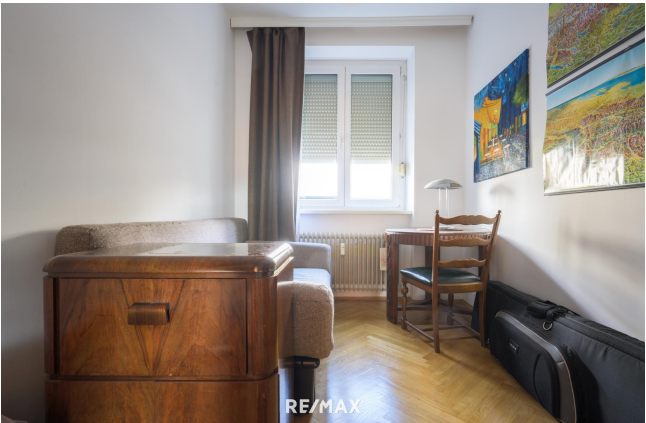
T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96











# Objektbeschreibung

## Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Top-Lage in St. Martin

Diese großzügige Eigentumswohnung bietet Ihnen auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 9 m<sup>2</sup> große, verglaste Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Aufzug und schafft mit durchdachter Raumaufteilung ein ideales Zuhause für Familien, Wohngemeinschaften oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Home-Office.

Die Immobilie befindet sich in zentraler, ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und eignet sich perfekt Menschen, die urbanes Leben genießen möchten und zugleich ein komfortables Eigenheim suchen. Die Wohnung besticht durch einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne. Gepflegte Bäume und Sträucher schaffen ein naturnahes Wohnumfeld, das zum Verweilen einlädt.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- > Vorraum – ca. 15,56 m<sup>2</sup>
- > Garderobe – ca. 1,47 m<sup>2</sup>
- > Küche – ca. 9,05 m<sup>2</sup>
- > Speisekammer – ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- > Esszimmer – ca. 11,08 m<sup>2</sup>
- > Wohnzimmer – ca. 34,30 m<sup>2</sup>
- > Zimmer 1 – ca. 18,00 m<sup>2</sup>
- > Zimmer 2 – ca. 16,05 m<sup>2</sup>
- > Zimmer 3 – ca. 8,45 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit WC – ca. 5,68 m<sup>2</sup>
- > WC – ca. 1,26 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 1 – ca. 0,73 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum 2 – ca. 0,98 m<sup>2</sup>

Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sonnige, südwestlich ausgerichtete Loggia.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, während in den Bereichen Vorraum, Bad und Küche Fliesen verlegt wurden. Die besondere Raumhöhe von rund 2,70 m und die großen Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl sowie lichtdurchflutete Räume. Sowohl Küche als auch Badezimmer verfügen jeweils über zwei Fenster – dies sorgt für eine optimale Belüftung und Tageslicht. Die Wohnung ist sehr hell und sonnig, jedoch im Sommer nicht zu warm.

Zusätzlich gehört ein großzügiger Kellerraum mit Fenster in der Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> zur Wohnung. Dieser eignet sich ideal als Hobbyraum, Lagerfläche oder für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung über einen E-Boiler. Im Wohnzimmer sorgt zudem ein Kachelofen für wohlige Wärme. Die Kunststofffenster sind 2-fach-verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Vor dem Gebäude stehen ausreichend allgemeine Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit viel Grünfläche und einem Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie besticht durch ihre begehrte Lage im Stadtteil St. Martin, am Fuße des Kreuzbergl. Hier erwarten Sie zahlreiche Wander- und Spazierwege, ein idyllischer Wald, die malerische Kirche St. Martin und ein wunderbarer Ausblick auf die Karawanken. Der Lendkanal ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar, von dort gelangen Sie auch zu Fuß in nur ca. 20 Minuten an den wunderschönen Wörthersee und in die Innenstadt mit perfekter Infrastruktur.

Sie genießen volle Flexibilität, da sich die nächste Bushaltestelle nur ca. 1 Gehminute von Ihrem künftigen Zuhause entfernt befindet und der Lend-Bahnhof sowie der Bahnhof West in ca. 10 Minuten erreichbar sind. Sie gelangen mit dem Auto in nur ca. 5 Minuten zum Wörthersee, ins schöne Stadtzentrum mit perfekter Infrastruktur sowie in die moderne Alpen-Adria-Universität. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 2 Minuten entfernt.

Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum mit dieser großzügigen Immobilie zu erfüllen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.