

Einfamilienhaus in Klagenfurt: 154m² mit Garten und Balkon



Objektnummer: 54642

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m²
Lagerfläche:	24,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	3,00 €

Ihr Ansprechpartner

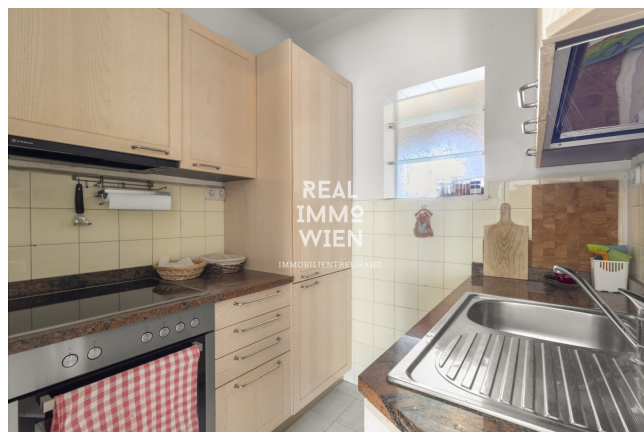


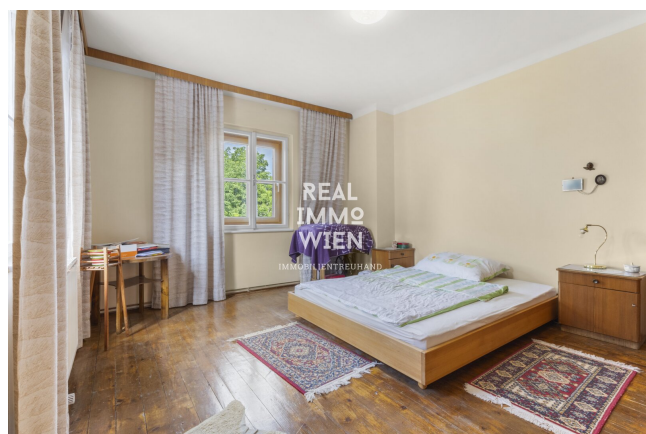
Rudolf Lehner

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

T +4315120488
H +436643161313

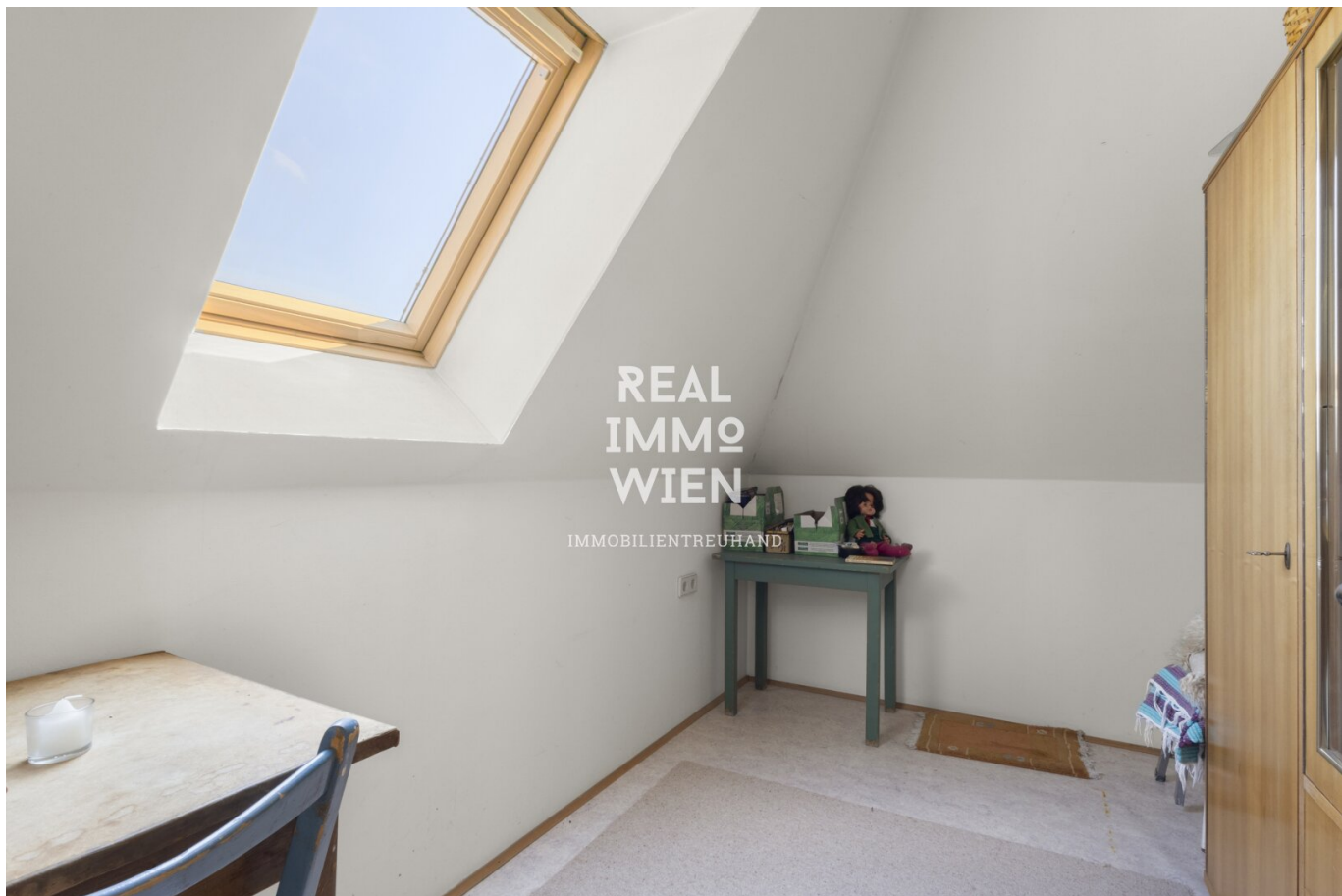
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



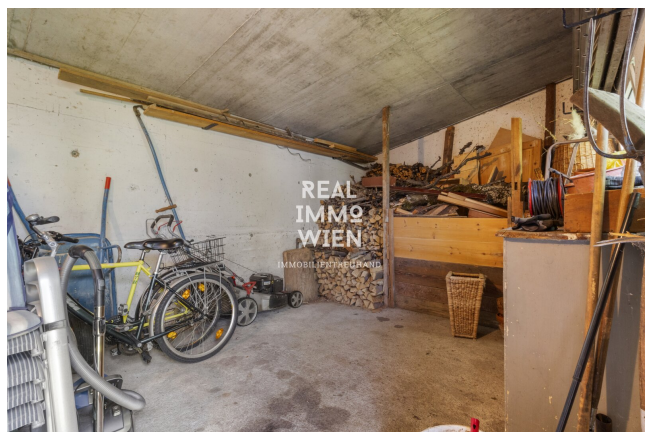












Objektbeschreibung

Mit einer beeindruckenden Fläche von 154 m² bietet dieses renovierungsbedürftige Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die fünf lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie ein gemütliches Familienleben oder ein inspirierendes Home-Office planen, die Raumaufteilung lässt Ihnen die Freiheit, kreativ zu sein.

Der Garten ist ein wahres Juwel dieser Immobilie. Hier können Sie entspannen, spielen oder einfach die Sonne genießen. Der Westbalkon lädt nach einem langen Tag dazu ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das Haus ist mit einer klassischen Etagenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Massivbauweise garantiert Ihnen nicht nur eine hohe Stabilität, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem verfügen Sie über zwei Badezimmer und zwei WCs, was den Alltag angenehm erleichtert und genügend Platz für Ihre Familie bietet.

Das Haus befindet sich in der Nähe eines Bahngleises, bietet jedoch dank hochwertiger Schallschutzmaßnahmen ein ruhiges Wohnumfeld.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie bestens versorgt sind. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte und Bäckereien liegen in unmittelbarer Nähe und machen den täglichen Einkauf zum Kinderspiel.

Die gute Verkehrsanbindung mit einer Buslinie sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen oder die umliegenden Freizeitmöglichkeiten erkunden können. Klagenfurt am Wörthersee bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch zahlreiche Freizeitaktivitäten, von Wassersport bis hin zu Wanderungen in der Natur.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap