

**Seenah Wohnen!**



2

**Objektnummer: 0015001106**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

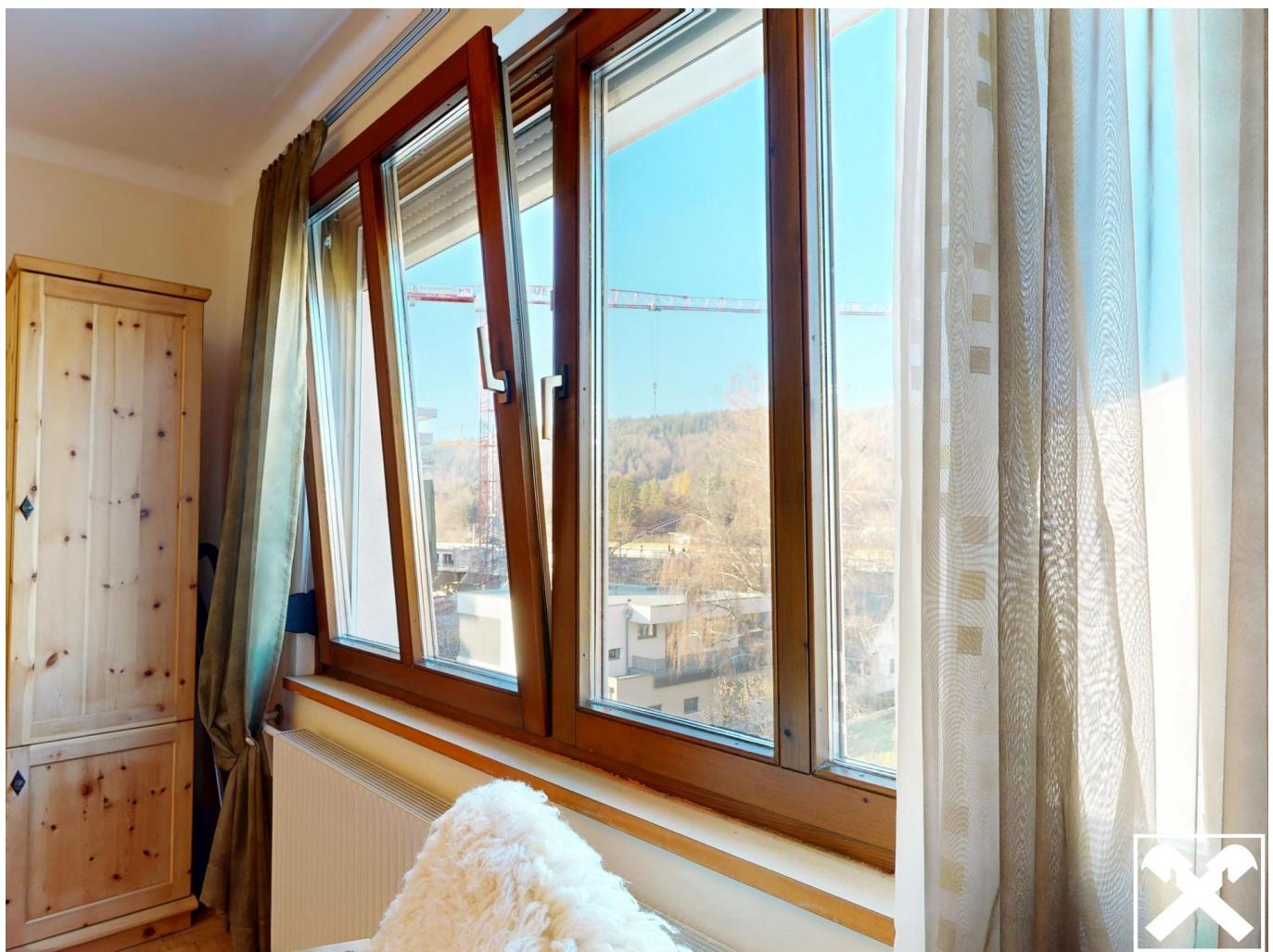


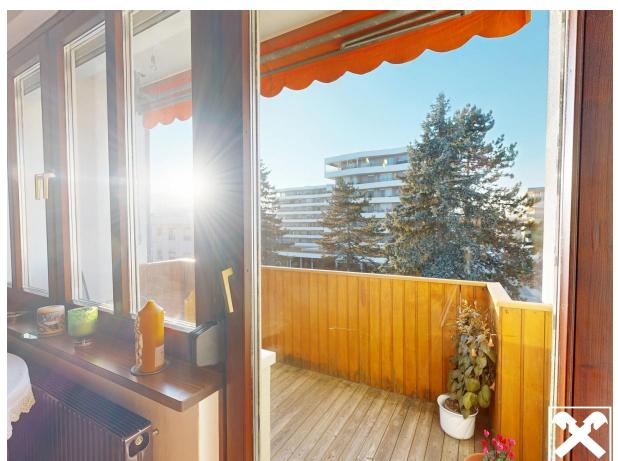
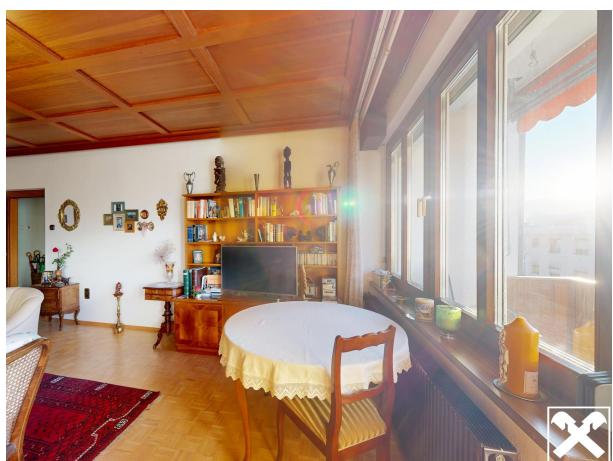
**Emanuel Kulterer**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T 436648591927









## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts – der Anzengruberstraße, nur wenige Minuten vom Wörthersee entfernt – befindet sich diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. und letzten Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung bietet mit ihren ca. 64 m<sup>2</sup> eine ideale Größe für Singles, Paare oder Anleger, die eine Lage mit dauerhaft hoher Nachfrage suchen.

Die sonnige, westseitige Loggia sorgt für einen gemütlichen Außenbereich, ideal für entspannte Abendstunden. Das Badezimmer wurde bereits renoviert und präsentiert sich modern und zeitgemäß. Die restlichen Räume bieten die Möglichkeit, den Wohnraum nach Bedarf zu übernehmen oder ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Perfekt geeignet für:

- Singles, die Wert auf Lage und Lebensqualität legen
- Paare, die ein kompaktes, gut geschnittenes Zuhause suchen
- Investoren, die in eine stark nachgefragte Lage investieren möchten

### Highlights auf einen Blick:

- Top-Lage in Klagenfurt – Seenähe
- Ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigenes Kellerabteil; westseitige Loggia
- Renoviertes Badezimmer
- Letztes Stockwerk mit Aussicht
- Gutes Investment dank hoher Nachfrage

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit in einer der beliebtesten Lagen Klagenfurts.

Jetzt anfragen – solche Wohnungen sind sehr nachgefragt und schnell vergeben!