

# Exposé

## Wohnung in Klagenfurt

### HELLE FAMILIENWOHNUNG in ZENTRUMSNAHER RUHELAGE



Objekt-Nr. **OM-330636**

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Zorn  
Mobil: +43 664 4525345

Seegasse 47  
9020 Klagenfurt  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1972	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle Familienwohnung in ruhiger aber zentrumsnaher Wohnlage. Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Allgemeinzustand, ist teilmöbliert und bietet eine großzügige Loggia.

Gliederung:

- > Vorraum
- > Küche
- > Großzügiges, helles Wohn-Esszimmer
- > Großzügiges Hauptschlafzimmer
- > Zwei weitere Schlaf-, bzw. Kinder- oder Arbeitszimmer
- > Bad mit Badewanne und Dusche
- > Getrenntes WC
- > Kellerabteil
- > Tiefgaragenplatz

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl als Eigenheim wie auch als Wertanlage zur Vermietung.

## Lage

Der Stadtteil St. Ruprecht in Klagenfurt bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre. Geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, zahlreichen Grünflächen und einer guten Anbindung an das Stadtzentrum, zählt dieser Stadtteil zu den begehrten Wohnlagen Klagenfurts.

In St. Ruprecht finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Gleichzeitig bieten nahegelegene Erholungsgebiete, Sportanlagen und die Nähe zum Wörthersee attraktive Freizeitmöglichkeiten. Dank der guten Verkehrsanbindung ist sowohl die Innenstadt als auch die Autobahn rasch erreichbar.

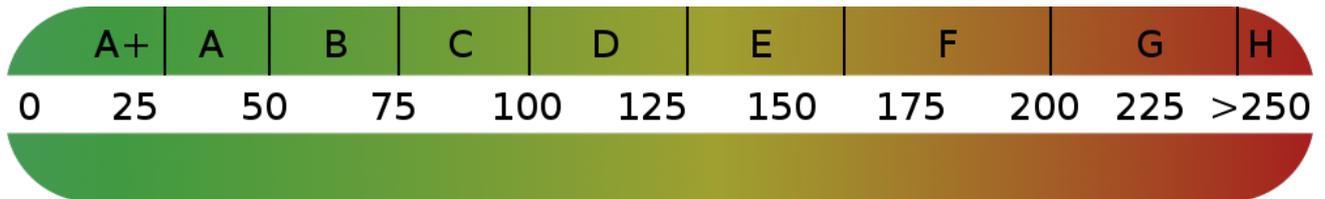
Wohnen in St. Ruprecht bedeutet Lebensqualität in einer ruhigen, aber zentral gelegenen Umgebung – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die das Beste aus Stadt- und Naturleben genießen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-, Essbereich



Wohn-, Essbereich

# Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer 1



Weiteres Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer 3



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Loggia

