



#0015000685

## (Reserviert) Individualisten aufgepasst! Wohnung mit großer Terrasse in Annabichl

9020 Klagenfurt am Wörthersee



Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2

### IHR BETREUER



Martin Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)  
+43 664 450 68 40





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung bietet Ihnen auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 68 m<sup>2</sup> Terrassenfläche genügend Platz um mit Familie und Freunden gesellige Stunden zu verbringen!

### Raumaufteilung:

Die Essküche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz um sich kulinarisch zu verwirklichen. Durch das große Fenster und die Glastür zur Terrasse wirkt der Raum hell und freundlich. Die Terrasse erreicht man ebenfalls durch das großzügige Wohnzimmer, welches mit einem Pelletofen der Firma Haas + Sohn ausgestattet ist und an kalten Wintertagen wohlige Wärme und Behaglichkeit schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das geschickt aufgeteilte Schlafzimmer, das durch eine Trennwand aufgeteilt ist und somit einen begehbaren Kleiderschrank enthält.

Ein Vorraum, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein Abstellraum, sind ebenfalls Bestandteile der Wohnung.

Auch steht Ihnen ein KFZ-Stellplatz zur Verfügung.

Das Mobiliar der Wohnung kann nach Absprache übernommen werden, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht.

### Link zum Video:

<https://youtu.be/5fENdXOWE6U>

### Zur Lage:

Der Stadtteil Annabichl zeichnet sich durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die Autobahn, der Bahnhof "Klagenfurt Annabichl" und der Flughafen sind ebenfalls nur wenige Autominuten von der Wohnung entfernt! Dadurch sind Sie optimal vernetzt und können bequem Ihre Ziele erreichen und die nahe Infrastruktur bietet Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Freizeitaktivitäten.

### Highligt:

Auf der großen Terrasse hat man ausreichen Platz um sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Neben einer gemütlichen Sitzecke und einem Essbereich kann auch ein Grillplatz errichtet werden, um miteinander erinnernswerte Momente zu erleben. Ein Hochbeet für Ihr eignes Gemüse bietet sich auf der Terrasse ebenfalls gut an. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

### Beheizung:



Pelletsofen im Wohnzimmer  
Infrartheizkörper

Status Energieausweis: In Bearbeitung

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision,  
Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!

Entfernungen:

450 m Bushaltestelle

950 m Avanti Tankstelle und Postfiliale

1,1 km Billa Plus

1,3 km Klagenfurt Annabichl Bahnhof

2,3 km Flughafen Klagenfurt

2,8 km Volksschule und Gasthaus

3,5 km KABEG

3,8 km City Arkaden und Stadttheater



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Pellets, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	329,96 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	329,96 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif
--------------------	-----------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

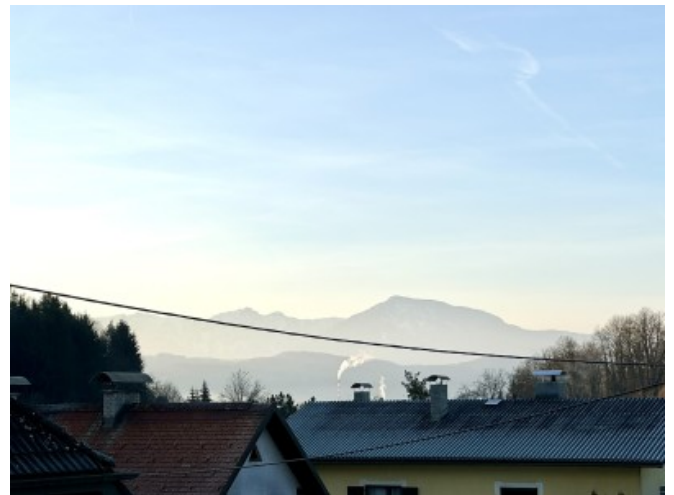
### FINANZIELLE INFORMATIONEN

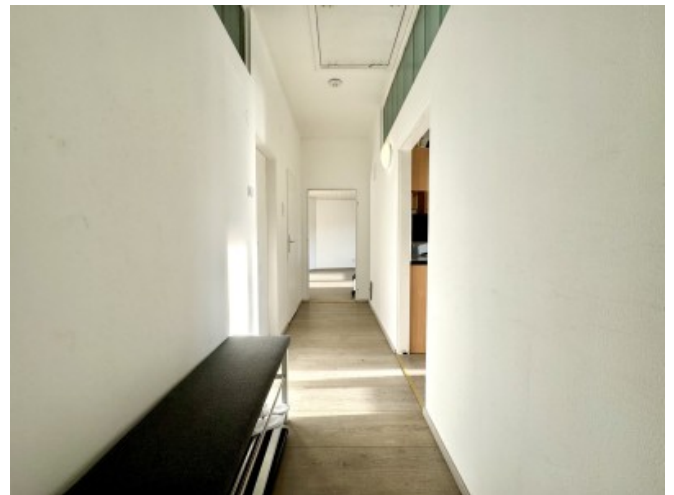
Stand Reparaturrücklage	81.920,87 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	30.09.2023
----------------------------	------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

