



#0015000749

## 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz Nähe Südpark!

9020 Klagenfurt am Wörthersee



Kaufpreis: 179.000,00 €

Wohnfläche: 82,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Bei dieser ansprechenden 4-Zimmer Wohnung profitieren Sie von einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sowie von einer durchdachten Raumaufteilung, die Ihnen verschiedenste Möglichkeiten bietet, Ihr neues Zuhause einzurichten!

Link zum Video:

<https://youtu.be/Sut0KN2XNXo>

Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk und ist wie folgt aufgeteilt:

Diele

Abstellraum

WC

Vorraum

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Wohnraum mit offener DAN-Einbauküche

Loggia

Die Einbauküche ist mit modernen AEG-Geräten und einer großen Arbeitsfläche ausgestattet. Zusätzlich beinhaltet die Küche viel Stauraum für diverse Küchenutensilien.

Auf der östlich ausgerichteten Loggia mit einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup>, können Sie entspannt die Ruhe mit Blick in den grünen Innenhof genießen! Die Loggia ist von der Wohnküche sowie von einem Schlafzimmer aus begehbar, was Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein großzügiger Kellerraum mit ca. 11 m<sup>2</sup> sind im Kaufpreis inbegriffen.

Beheizung:

Fernwärme

Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler

Lage:

Die Klagenfurter Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der Südpark sind in nur wenigen Fußminuten erreichbar und durch die anliegende Bushaltestelle sind Sie auch ohne Auto sehr flexibel!



**Maklerservice & Bewertung**

Ihren gewünschten Einkauf können Sie schnell und einfach erledigen, da sich im Erdgeschoss des Wohnhauses ein Supermarkt mit orientalischen Spezialitäten und auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Bäckerei befindet.

**Entfernungen:**

55 m Bushaltestelle

280 m Messezentrum

500 m Hauptbahnhof

450 m Billa

600 m Kindergarten und Volksschule

850 m Südpark Shopping/Center

Ca. 1 Km Klagenfurter Innenstadt



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.04.2020
Gültig bis	15.04.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,04
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	179.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	306,93 € inkl. USt.
Heizkosten	50,00 € inkl. USt.

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	356,93 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	179.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

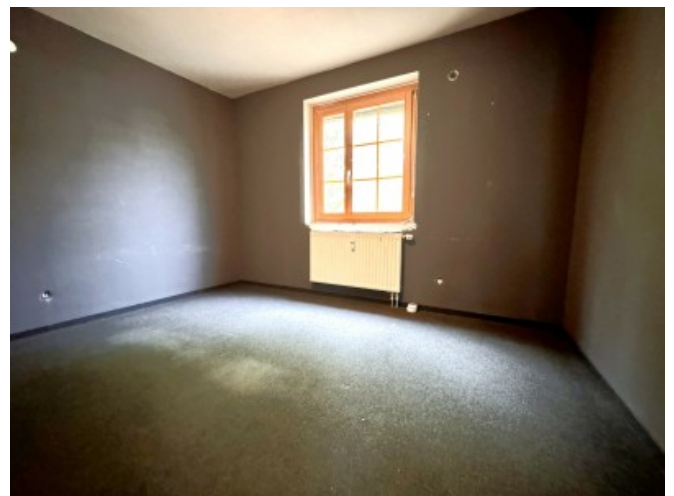
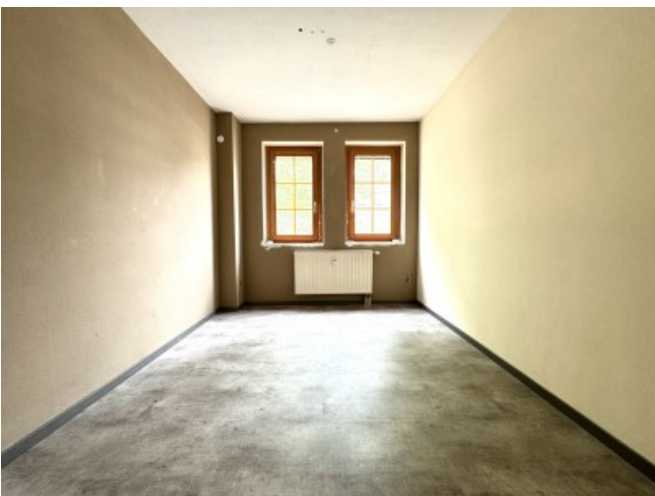
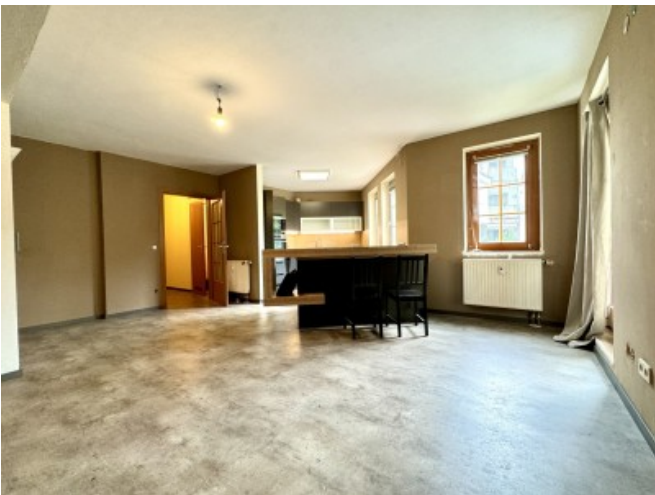
Vertragserrichtung	Lt. Tarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

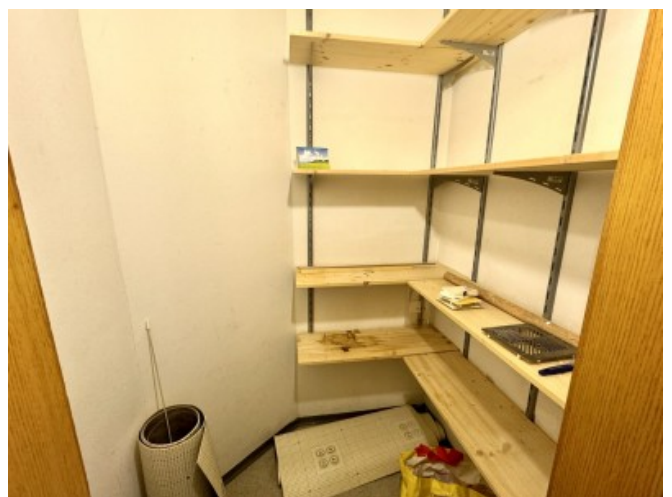
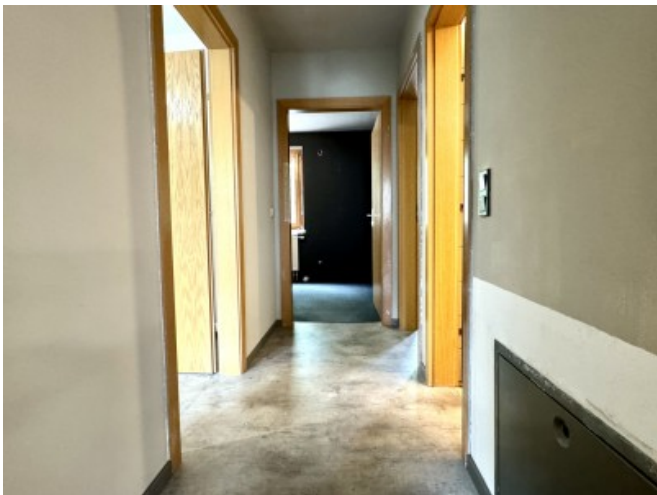
**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	110.347,19 €
Reparaturrücklage Stichtag	17.05.2024



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

