

360 Tour / 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in adretter Grünlage



Objektnummer: 1142

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	130,54 €
Heizkosten:	93,49 €
USt.:	31,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

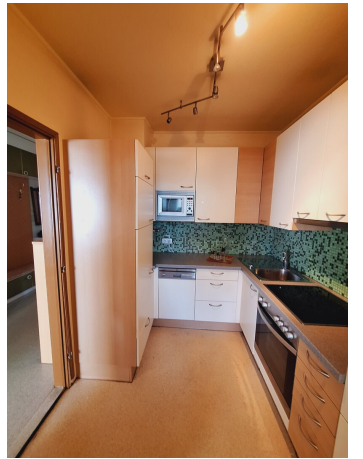
Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12

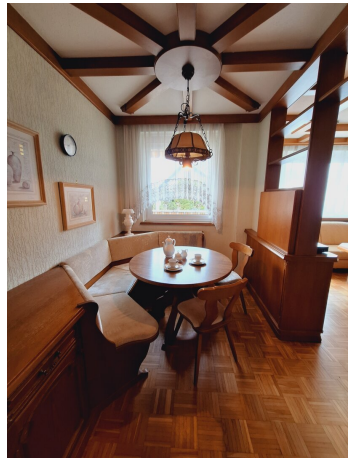




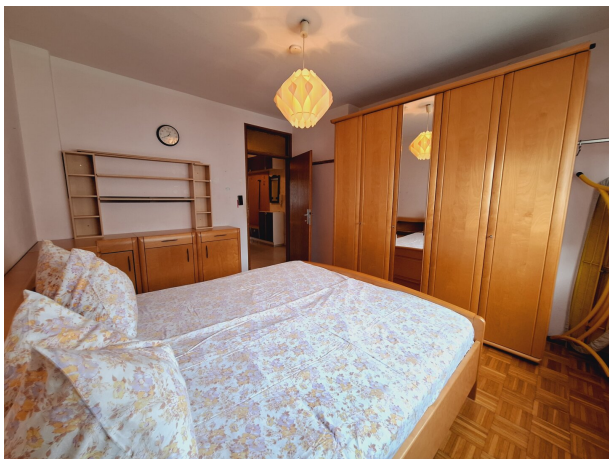
















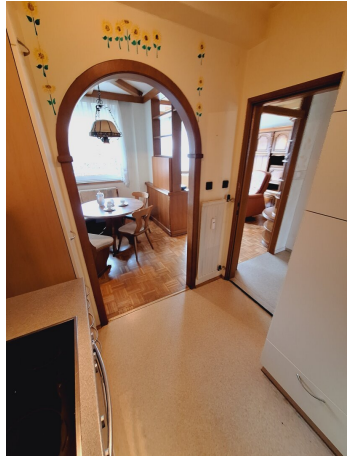
















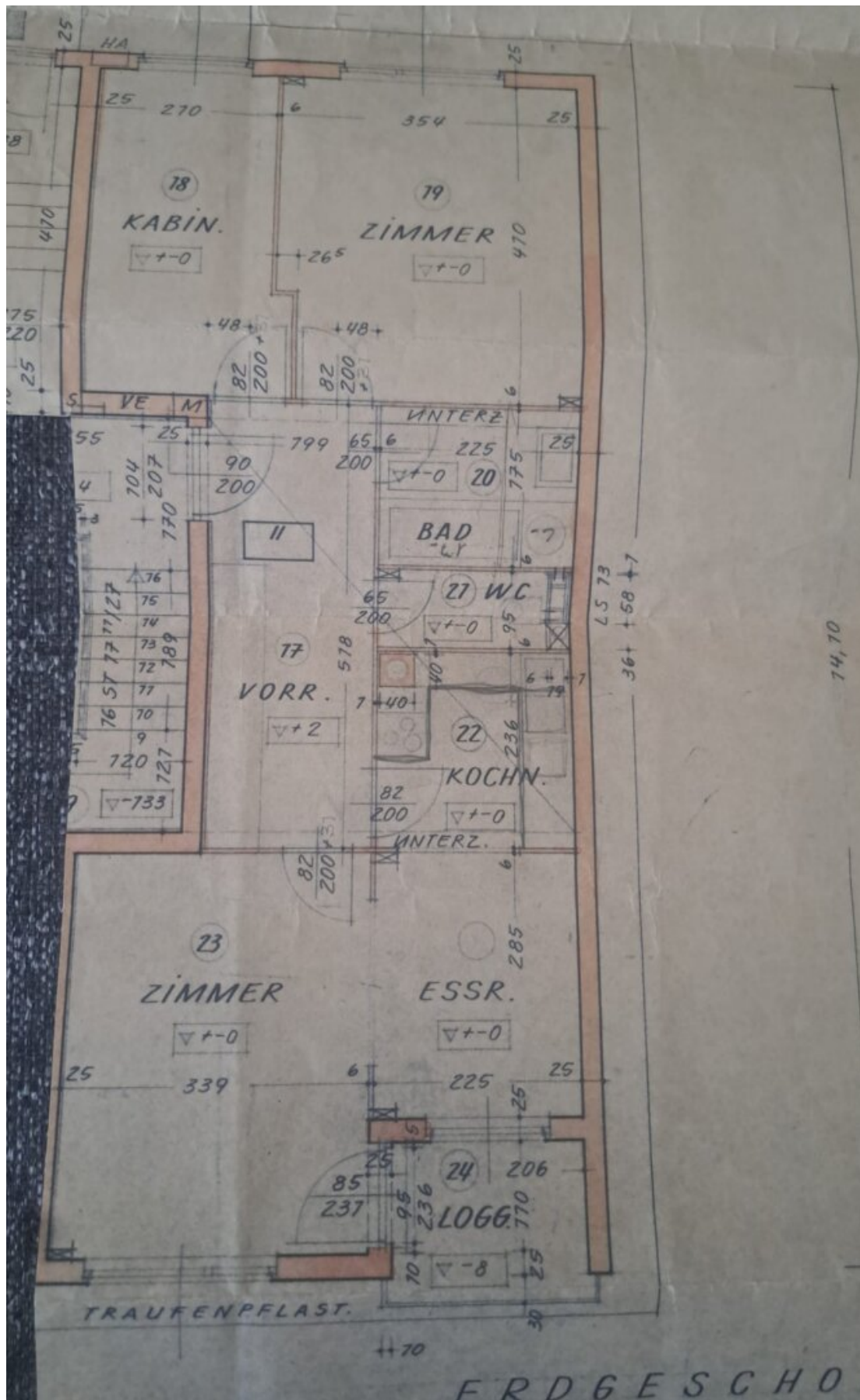


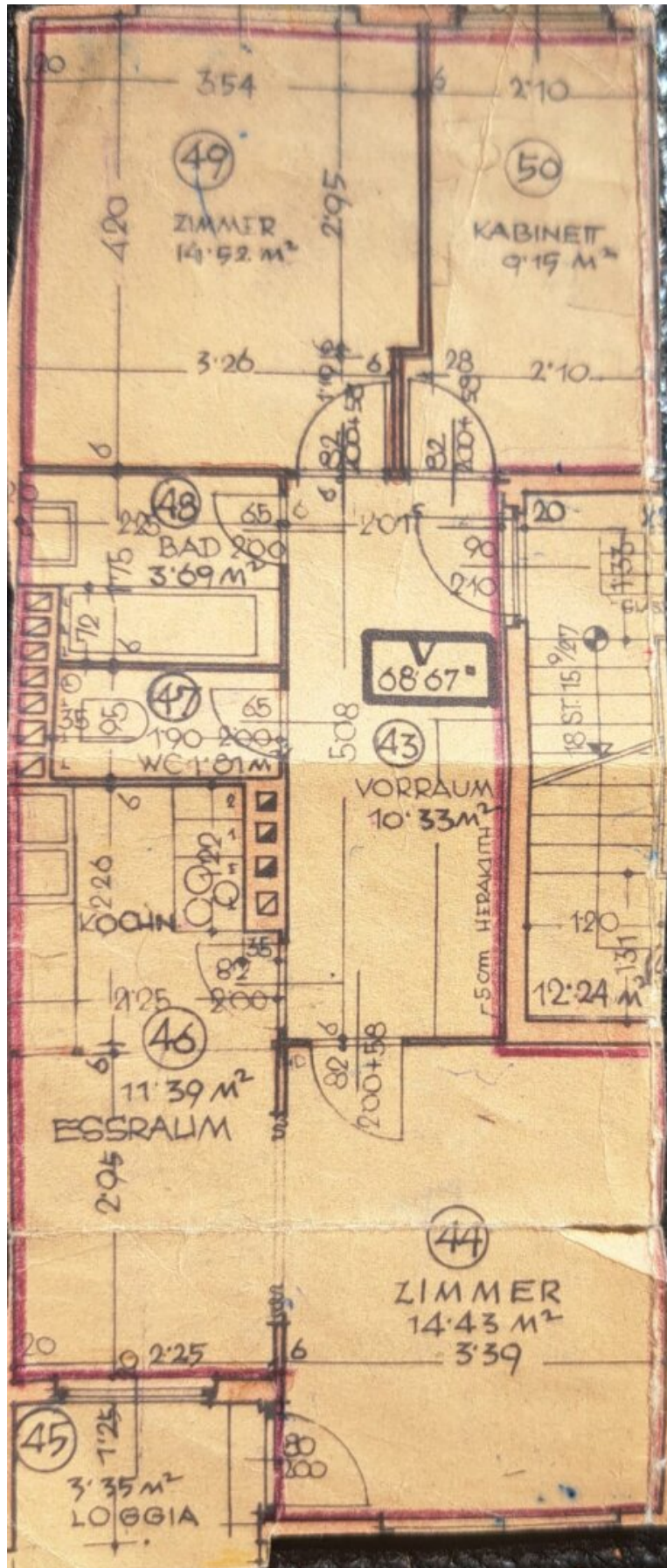












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A			A	
B		B		B
C	C			
D				
E				
F				
G				

Objektbeschreibung

Ruhige 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner, ruhiger Grünlage von Klagenfurt

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine **ruhige 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner Grünlage von Klagenfurt.**

- Diese **ca. 68,51 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im **erhöhten Erdgeschoss einer gepflegten Neubauwohnanlage** (BJ. ca. 1969) und das **betreffende Gebäude selbst ist in eine großzügige Grünanlage** (ruhige Wohnlage) eingebettet.
- Die beiden **Schlafzimmer** sind **gartenseitig** ausgerichtet.
- Das **Objekt verfügt** über eine **vom Wohnzimmer aus begehbare Loggia** (ca.3,32m²).
- Auf Grund des **sehr guten Grundrisses eignet sich diese Eigentumswohnung sowohl zur Eigennutzung oder aber auch zur Vermietung.**
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus, Rosentaler Straße) ist gegeben.
- **gute Infrastruktur** (Supermärkte, Trafik, Banken, etc., gut erreichbar)
- Das **Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt**

vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).

- **Alle Unterlagen stammen von der zuständigen Hausverwaltung** respektive der **Behörde - Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand kann nicht überprüft werden.**
- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt** (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Verschreibung der BK, Jahresabrechnung, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).
- **Im Falle eines Kaufinteresses wird der Kaufvertrag** (Notariat Schöffmann / Klagenfurt) **vom Verkäufer zur Verfügung gestellt - die Kostentragung ist abzustimmen.**

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- modernes Badezimmer mit großer Dusche, Waschtisch, WC, beheizter Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss, E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung (wurde erst erneuert)
- Küche (Spüle, E-Herd und Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierfach) mit anschließendem Essplatz
- Essbereich vom Wohnzimmer optisch abgeteilt, mit Durchreiche in das Wohnzimmer
- Schlafzimmer (gartenseitig)
- Gästezimmer (gartenseitig)
- Wohnzimmer

- Kunststoffbelag-, Parkett-, und Fliesenböden
- Kunststoffverbundfenster
- Außenrollos
- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- großes Kellerabteil
- hauseigene Stellplätze
- Kinderspielplatz
- Grünanlage
- es besteht Sanierungsbedarf
- Wärmedämmung Fassade: ja
- Wärmedämmung zur Kellerdeck: ja
- Energieausweis (HWB 41,10 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE, 0,97, kWh/m²a, HWB-Klasse B lt. EA vom 26.04.2021)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap