

**Großzügige Wohnung mit Ausblick, Gartennutzung und Lift. - Ideales Investmentobjekt.**



**AKTIVIT**  
Future in Living - Immobilien

**Objektnummer: 1083**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,75 €
<b>Heizkosten:</b>	32,58 €
<b>USt.:</b>	28,87 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK "Sonstiges" = Warmwasser.

## Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

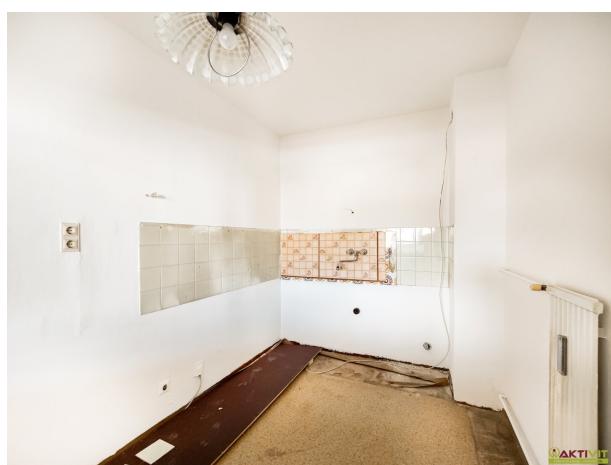
## Ihr Ansprechpartner

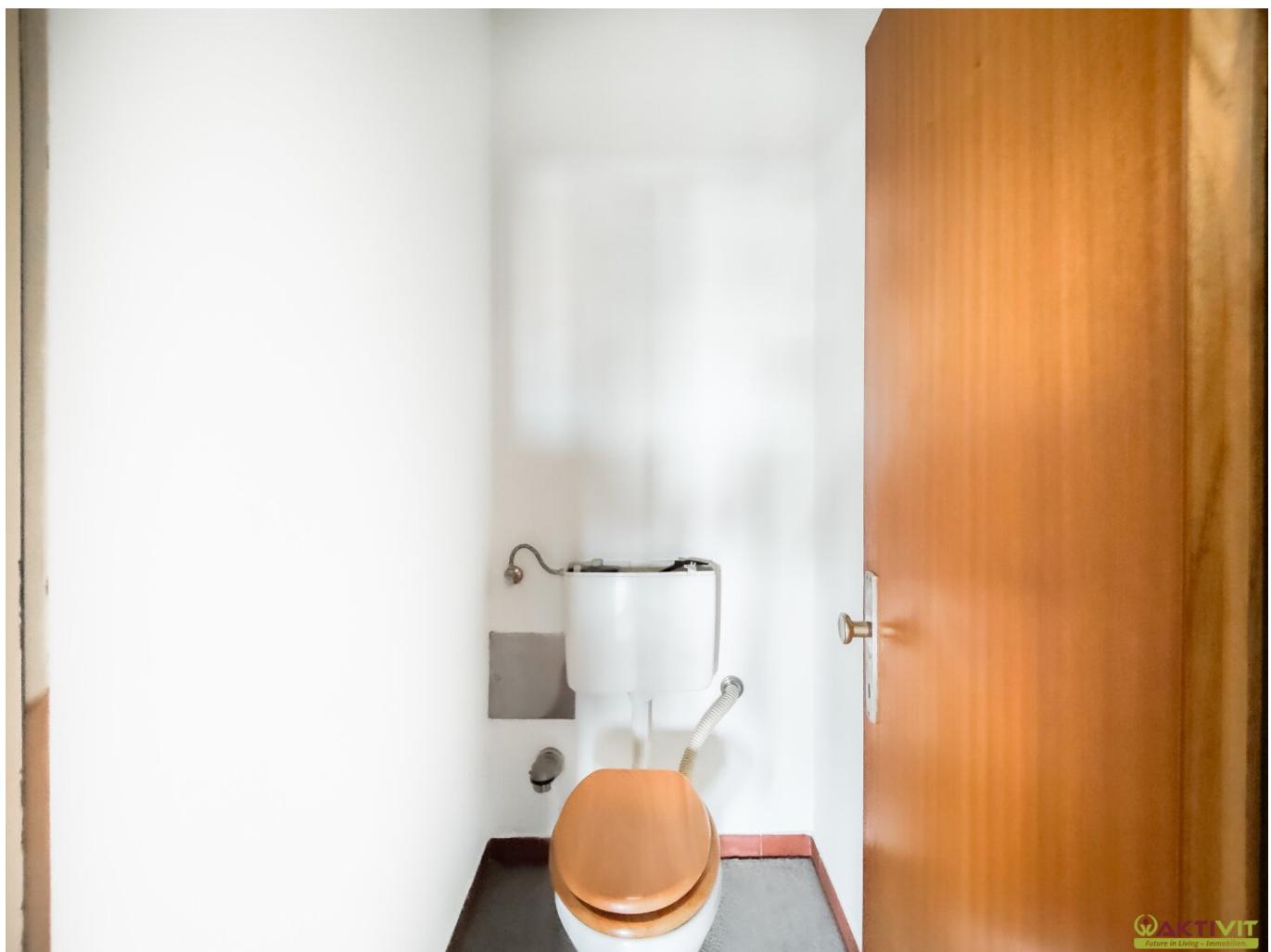






AKTIVIT  
Gut in Einfamilienhäuser





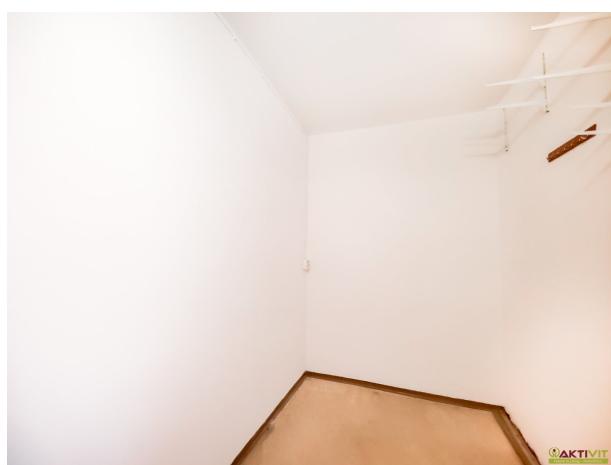
AKTIVIT  
Future in Living - Immobilien

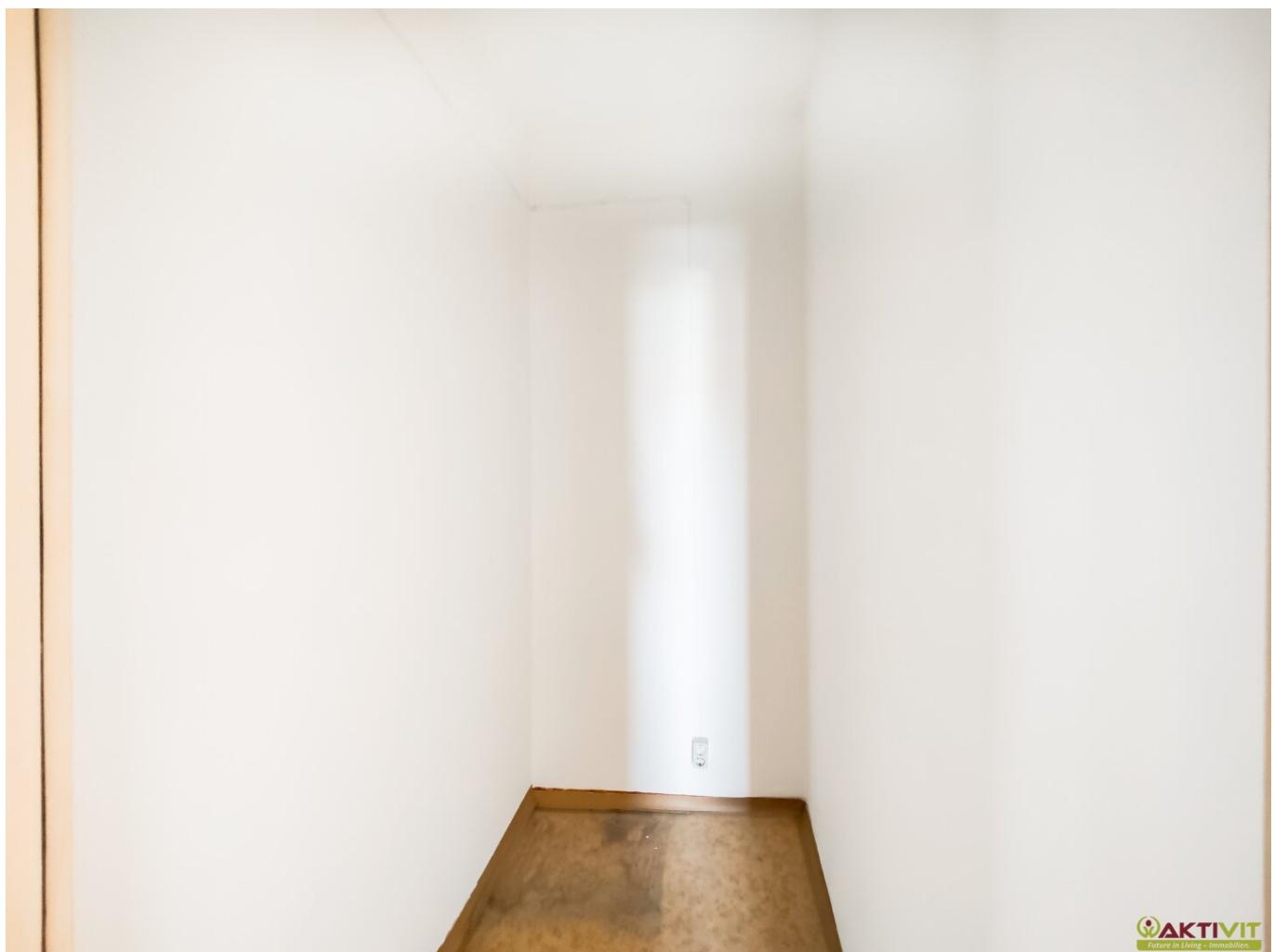


AKTIVIT



AKTIVIT





AKTIVIT  
Future in living - immobility





AKTIVIT  
Future in Living - Immobilien





# Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in sehr guter Lage von Klagenfurt. Sie verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen rund 9,5 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie ein Kellerabteil. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet damit enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Investoren.

## **DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:**

- Zentrale Wohnlage mit hervorragender Nahversorgung.
- Vielfältige Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Supermärkte und Öffis fußläufig erreichbar.
- Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmern.
- Ostseitig ausgerichteter Balkon mit ca. 9,5 m<sup>2</sup>.
- Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Allgemeine KFZ-Stellplätze im Hofbereich vorhanden.
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz.
- Solides Wohngebäude in Massivbauweise.
- Sanierungsbedarf bietet attraktives Gestaltungspotenzial.

## **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Auf

einer Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup> gliedert sich die Raumaufteilung in vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, zwei Abstellräume sowie einen Vorraum. Der rund 9,5 m<sup>2</sup> große Balkon ist ostseitig ausgerichtet und bietet angenehme Morgenstunden im Freien sowie einen weitläufigen Stadtblick.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>.

Die allgemeine Gartenanlage mit Spielplatz sowie die vorhandenen allgemeinen PKW-Stellplätze erhöhen die Wohnqualität zusätzlich.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, dies eröffnet dem neuen Eigentümer weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl funktional als auch ästhetisch.

Die Böden bestehen derzeit aus Parkett, Fliesen und Kunststoffbelägen. Beheizt wird über eine zentrale Fernwärmeversorgung.

Die Anlage wurde in solider Massivbauweise errichtet und ist über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1973.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN.**

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 192,75
- Heizkosten: € 32,58
- Warmwasser (Sonstiges): € 27,69
- Reparaturrücklage: € 46,07
- Umsatzsteuer: € 28,87

**Gesamt monatlich: € 327,96**

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap