

**360 Tour / Besonders charmante, ruhige, helle
2-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner, ruhiger
Grünlage von Klagenfurt**



Objektnummer: 1165

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	116,31 €
Heizkosten:	56,48 €
USt.:	21,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

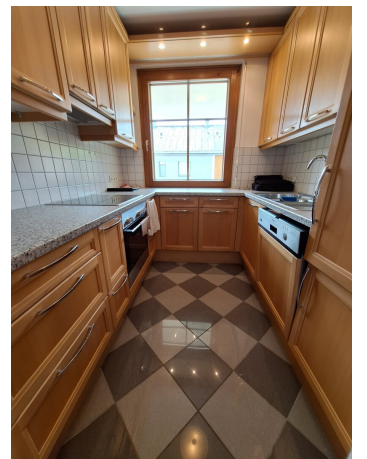


Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12

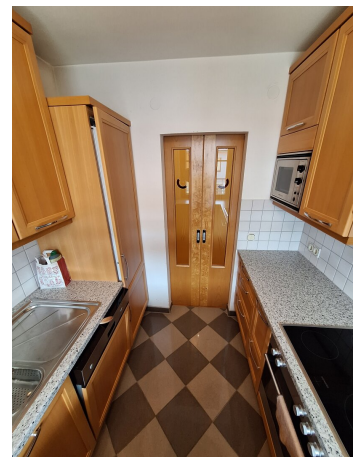












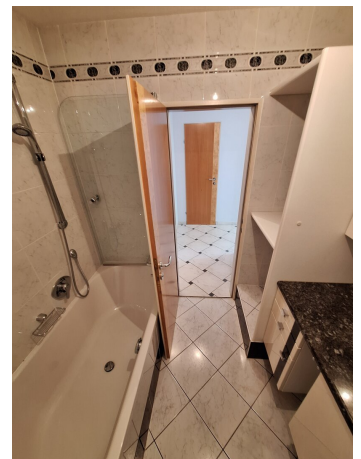






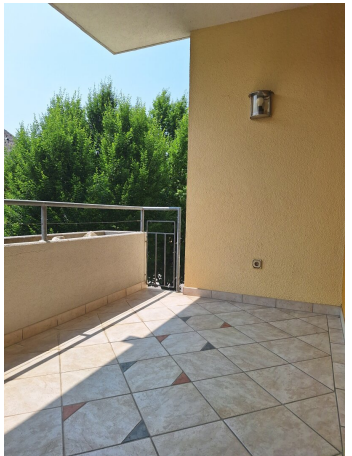














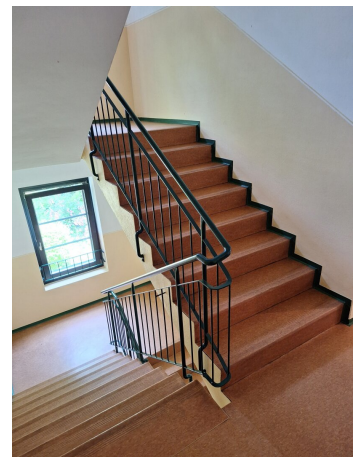








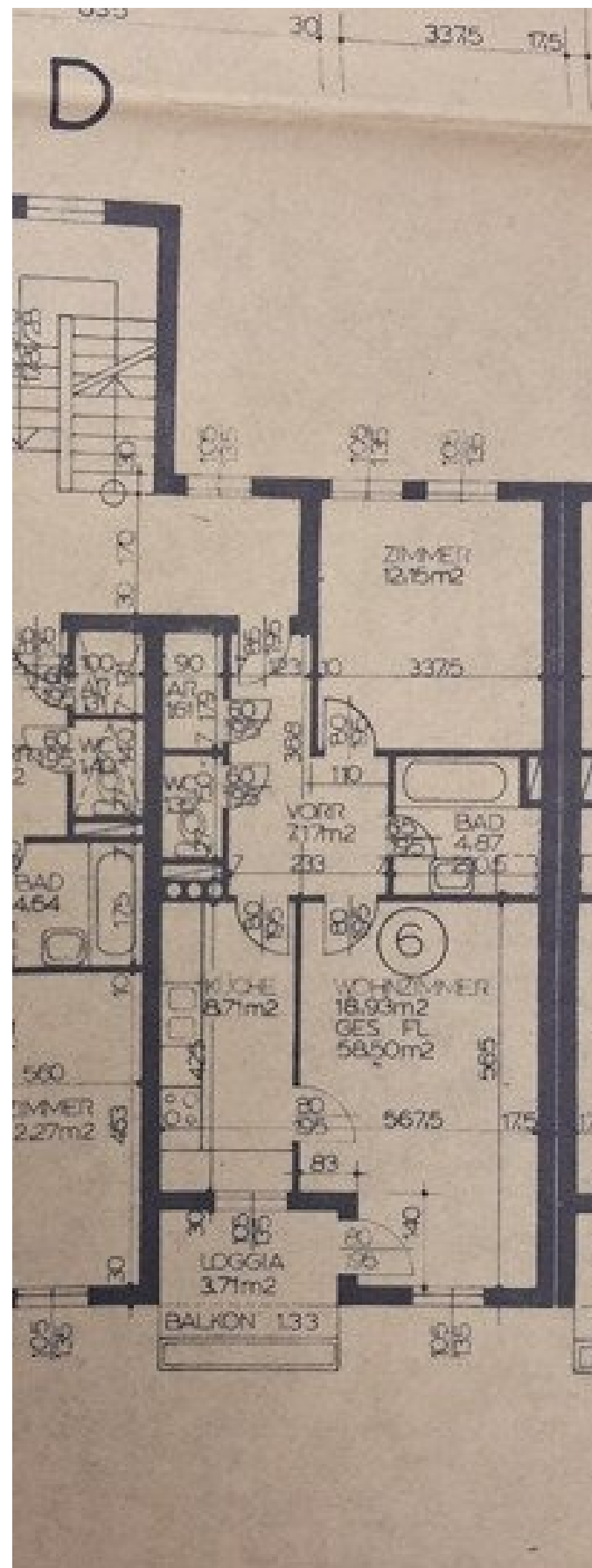


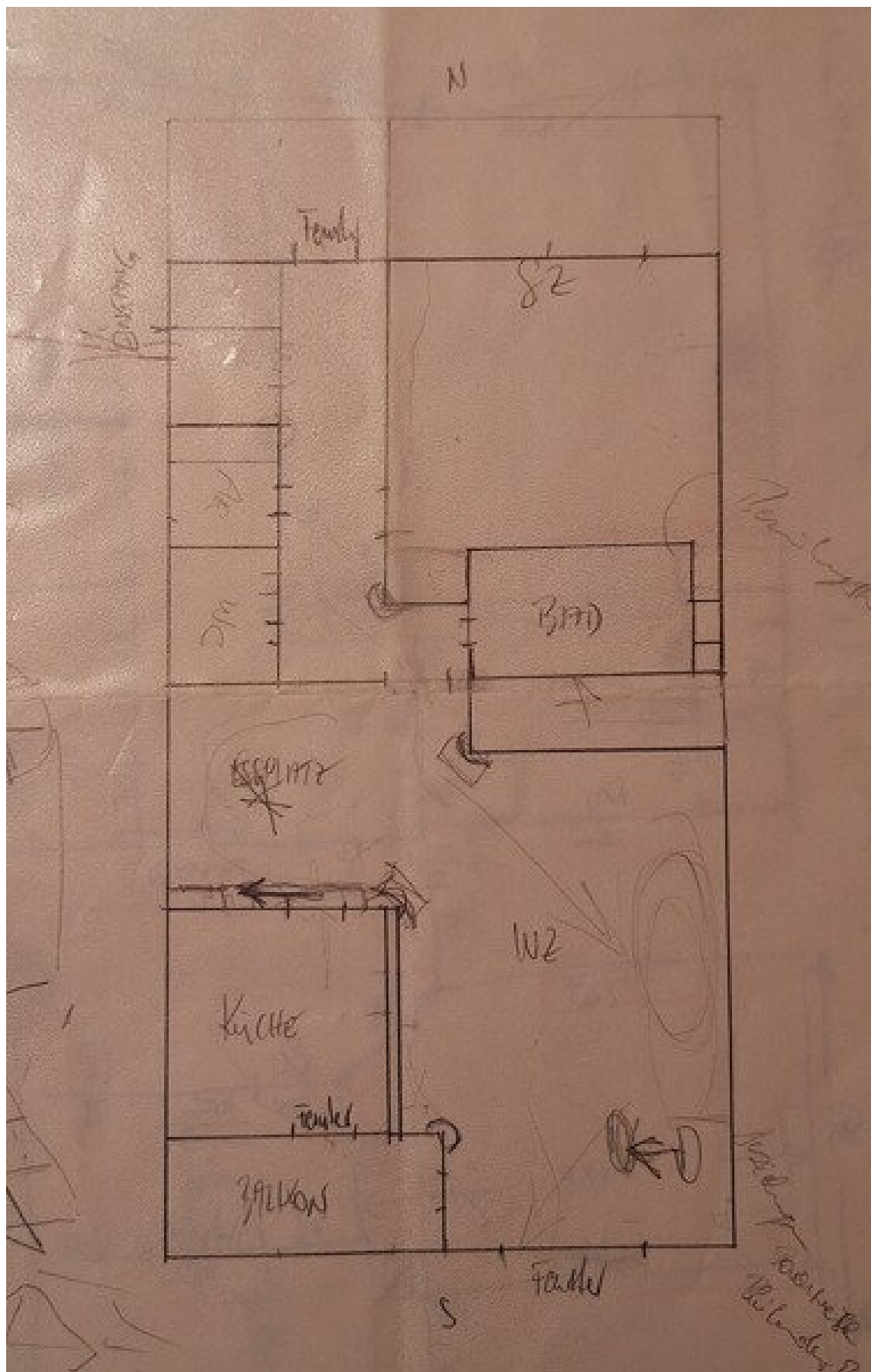












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

C

C

D

C

Objektbeschreibung

Besonders charmante, ruhige, helle 2-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner, ruhiger, gepflegter Grünlage von Klagenfurt

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine besonders charmante, ruhige, helle 2-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner, ruhiger Grünlage von Klagenfurt

- Diese **ca. 57,27 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im **erhöhten 1. OG** eines **sehr gepflegten Neubauwohnhauses** (BJ. ca. 1979, kein Lift), das **betreffende Gebäude** selbst ist **in eine großzügige Grünanlage** (ruhige, sehr gepflegte Wohnhauslage) **eingebettet**.
- Das **Objekt verfügt** über eine **vom Wohnzimmer aus begehbare**, südseitig orientierte **Loggia** (ca. 5,14m²).
- Auf Grund des **sehr guten Grundrisses** eignet sich diese **Eigentumswohnung** sowohl zur **Eigennutzung** oder aber auch zur **Vermietung**.
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus) ist gegeben.
- **gute Infrastruktur** (Supermärkte, Trafik, Banken, etc., gut erreichbar)
- Die **Nähe zur Universität Klagenfurt** sowie zum **Wörthersee** machen das Objekt zusätzlich attraktiv.

- 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, Vorschreibung der BK, Jahresabrechnung, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Loggia-Ausgang sowie einem Essplatz
- Küche (Spüle, E-Herd, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierfach)
- Schiebetüre als Trennung Küche / Wohnzimmer
- Fenster von der Küche auf die Loggia (Durchreichmöglichkeit)
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, Einbaukästen, Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss, Platz für Waschmaschine und Trockner
- WC mit Einbaumöbel
- Abstellraum mit Regalsystem
- Schlafzimmer mit dezenten Holzeinbauschränken

- Parkett-, und Fliesenböden
 - Holzverbundfenster
 - Außenrollos
 - Fahrradabstellraum
 - Waschküche/Trockenraum
 - großes Kellerabteil
 - hauseigene Stellplätze verfügbar (kein Eigentum)
 - Kinderspielplatz
 - Grünanlage
 - Wärmedämmung Fassade: ja
-
- Energieausweis (HWB 73,5 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE, 1,17 kWh/m²a, HWB-Klasse C lt. EA vom 03.01.2024)
 - 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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap