

**Zentrale Eigentumswohnung in ruhiger Innenhoflage –
ideal für Studenten oder Paare**



Objektnummer: 8041/62

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	F 171,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Heizkosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



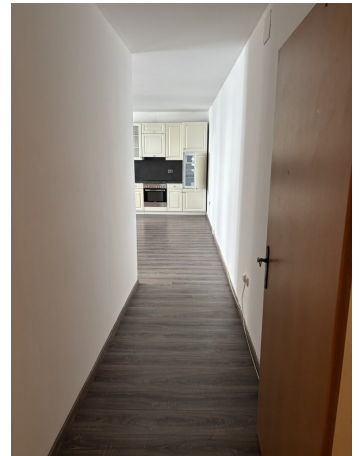
Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

T +43 664 887 46 814

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese rund 82 m² große **Drei-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern sowie einem offenen Wohn-, Küchen- und Essbereich. Sie befindet sich in einem Wohngebäude im Zentrum von Klagenfurt, zugänglich über einen ruhigen Innenhof.

Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung besonders für Stadtmenschen, Studierende oder kleine Familien, die Wert auf gute Erreichbarkeit und kompakte Wohnstruktur legen.

Raumaufteilung

Wohnfläche: ca. 82 m²

Etage: 1. Stock

- Vorraum
- Wohn-, Küchen- und Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Ausstattung & Hinweise

- Fernwärmeheizung (Heizkörper)
- Einbauküche vorhanden
- Fenster mit Ausrichtung in den Innenhof
- Kein Kellerabteil vorhanden
- Kein eigener Parkplatz – Parkvignette über Magistrat Klagenfurt möglich

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt zwischen Elisabethinen-Krankenhaus und Altem Platz – eine gefragte, zentrale Lage in Klagenfurt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Apotheken, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Universität und der Bahnhof sind gut angebunden.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag und kurze Wege – ideal für ein urbanes Leben mitten in der Stadt.

Nebenkosten & Vertragsabwicklung

- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt = 3,6 % inkl. USt
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Vertragsserrichtung: ca. 1–3 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen
- Treuhandabwicklung: über Notariat oder Rechtsanwalt (nach Vereinbarung)

Betriebskosten monatlich

- Betriebskosten: ca. EUR 240,-
- Heizkosten: ca. EUR 60,-
- Gesamtkosten: ca. EUR 300,-

Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis liegt vor und wird bei Interesse gerne vorgelegt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme über Radiatoren.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap