

Moderne Zwei-Zimmer-DG-Wohnung im historischen Stadtzentrum Klagenfurts



Objektnummer: 182

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,73 m ²
Nutzfläche:	72,73 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	198.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.722,40 €
Betriebskosten:	98,53 €
Heizkosten:	11,75 €
USt.:	13,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



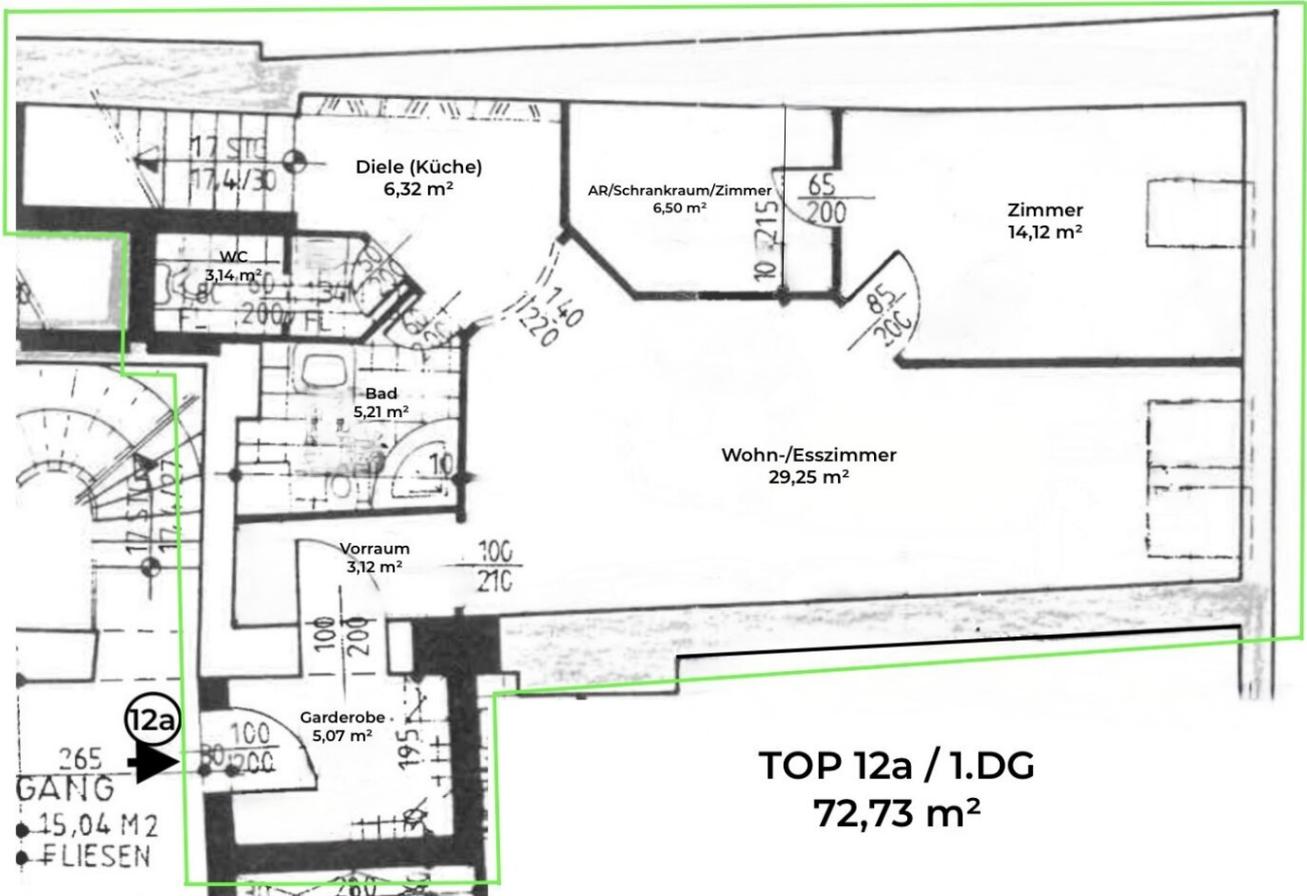
Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne **Dachgeschoss-Wohnung** direkt am **Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt**. Die verkaufsgegenständliche Wohnung befindet sich im 1.Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses direkt in der verkehrsberuhigten Fußgängerzone. Das im Jahr 1900 erbaute Haus erfuhr 1995 einen Um- bzw. Zubau, in dessen Zuge die zusätzlichen Wohnungen geschaffen wurden.

Fakten & Daten

- 1995 errichtetes Dachgeschoss im Altbau von 1900
- Ruhelage in Fußgängerzone
- ca. 72,73 m² Nutzfläche
- Wohn-/Esszimmer ca. 29,25 m²
- Schlafzimmer ca. 14,12 m²
- Küche ca. 6,32 m²
- Schrankraum bzw. Zimmer ca. 6,50 m²
- Badezimmer ca. 5,21 m²
- separates WC
- Vorraum & Garderobe ca. 8,19 m²
- Personenaufzug

- Fernwärme

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in Küche, Vorzimmer, Bad und WC
- Küche mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombi sowie Dunstabzug
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Bidet
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

Lage und Infrastruktur

Klagenfurt bietet als charmante Landeshauptstadt, direkt am beliebten Wörthersee gelegen, eine Vielzahl von Möglichkeiten und Annehmlichkeiten für ein ausgeglichenes Stadtleben. Die Mikrolage der zum Verkauf stehenden Liegenschaft, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz, ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten. Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere Attraktionen sind schnell und einfach erreichbar, so unter anderem der wunderschöne Wörthersee.

Die Infrastruktur ist unbestritten hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Verkehrsbindung

Hervorragende Verkehrsbindung - in wenigen Fahrminuten erreicht man Hauptbahnhof

sowie Flughafen.

Perfekte Anbindung an das österreichische Autobahnnetz mittels A2-Südbahn.

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund der exzellenten Lage auch zur Investition und Vermietung - eine mögliche Nettomiete ab € 12,00 pro m² ist möglich.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap