

Attraktives Mehrfamilienhaus in Klagenfurt: Vollsaniert mit Terrasse und Garage!



Objektnummer: 860

Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	252,75 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hugo Ebner

Hugo Ebner Immobilien
St. Jakober Straße 1 - 2. Stock
9020 Klagenfurt

H 0676 6330370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







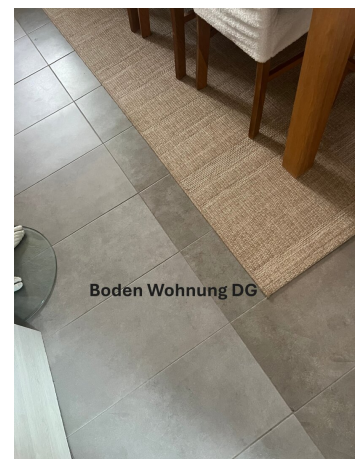




überdachte Terrasse im DG



Bad und WC im DG



Boden Wohnung DG



Boden Wohnung DG



Innentüren Wohnung DG



Zugang zur im EG vermieteten Wohnung



Wohnung
im EG
vermietet



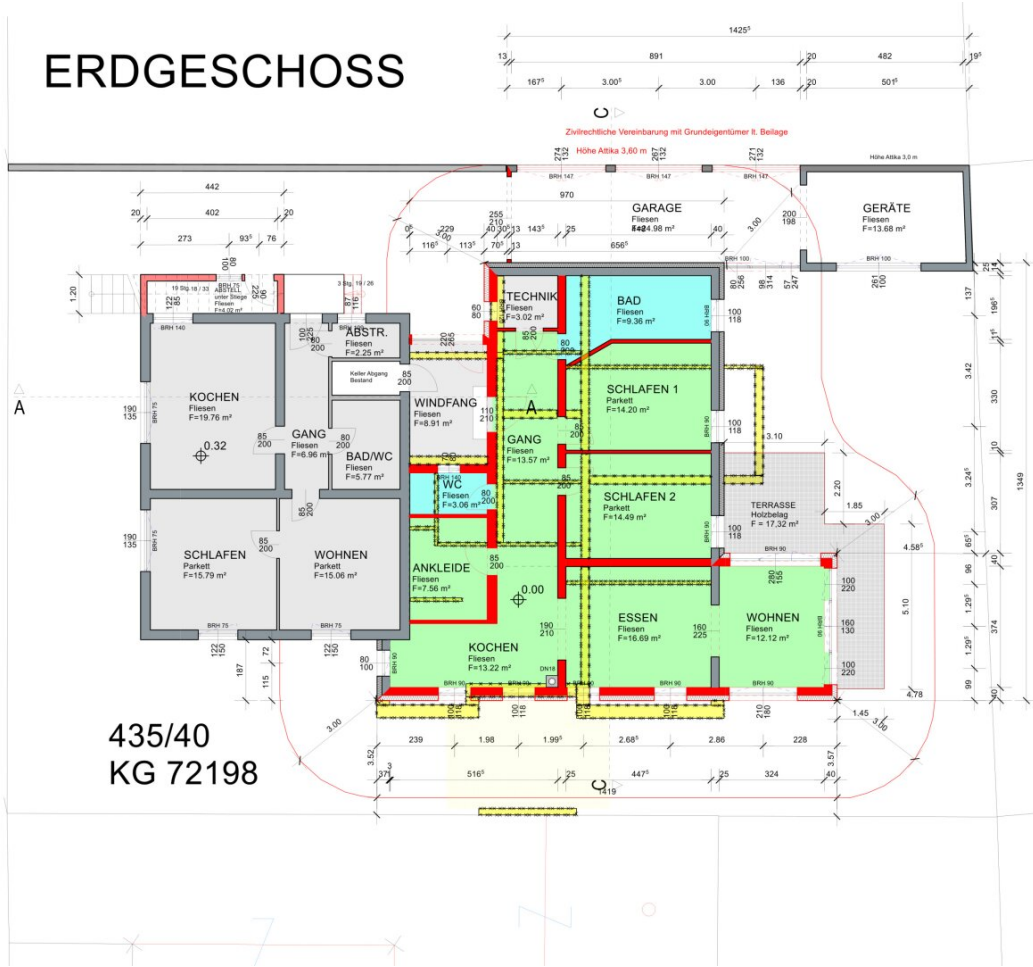
Wohnung im EG vermietet



Wohnung im EG vermietet
Boden Küche



ERDGESCHOSS



435/40
KG 72198

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN zu Baubescheid GZ 00332/2021/01 vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
5220 Velden
gerd@bmi-reitz.at, 06659/11301796

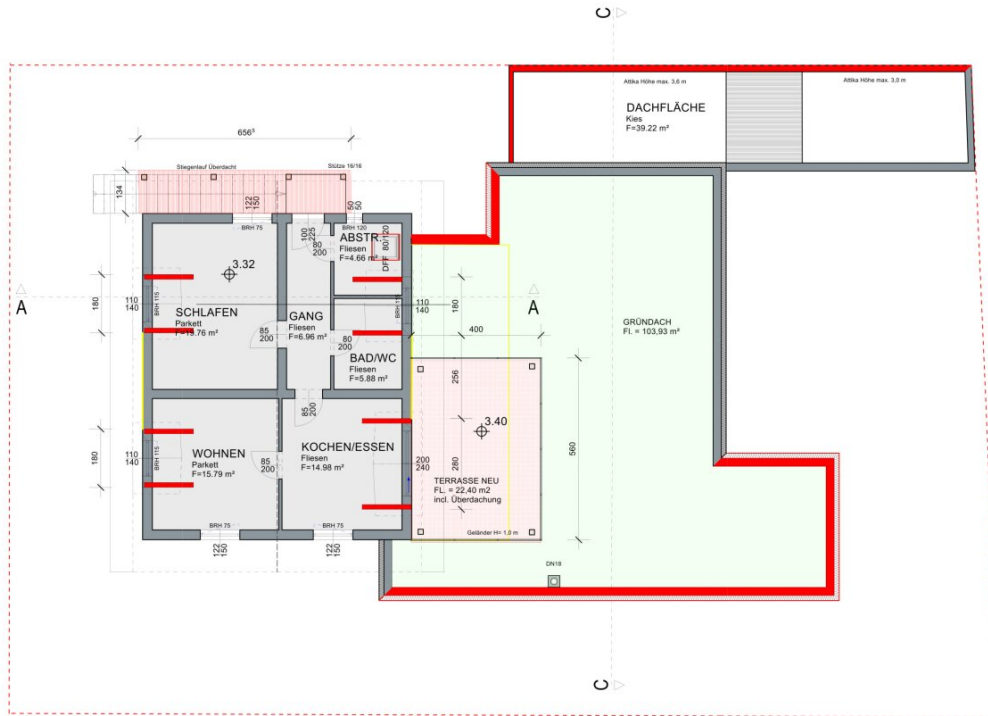
ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gst.Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Welzenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

ERDGESCHOSS

DATE	28.07.2021	VERSION	1.008
DESIGNER	Breit, Ing. Büro	KONTROLLER	
PROJEKTLEITER		AUFGEBOTGEBER	
ARCHIT.			
BAUHERREN			
DRF. DATUM			
PLANNUMMERN			

DACHGESCHOSS



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN zu Baubescheid GZ 00332/2021/01 vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerd@bm-reitz.at, 0669/11301796

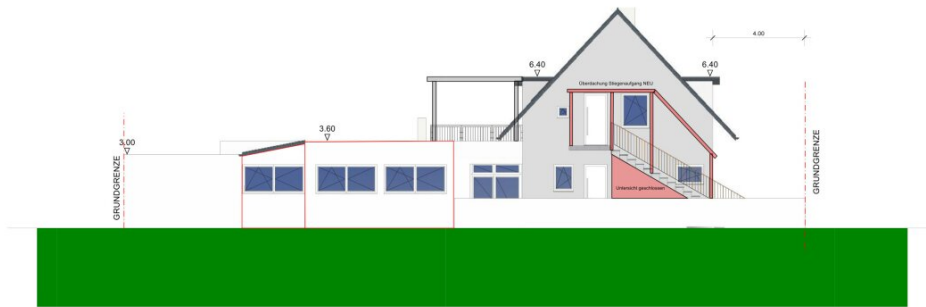
PROJEKT:
ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gz.Nr. 435/40 und 1180
KG 72198 Weizenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

AUFTRAG:
EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

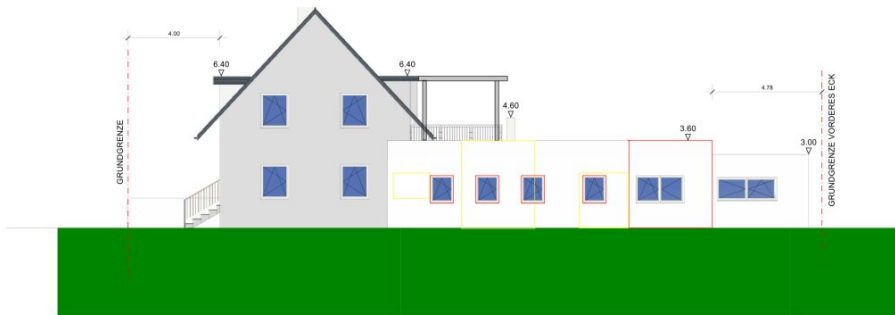
DACHGESCHOSS

DATE: 28.07.2021	SCALE: 1:100
DESIGNER: BMK Ing	CLIENT: EL NEMER
PROJECT NO:	PROJECT NAME:
NO:	NO:
DATE:	DATE:
PROJECT NO:	PROJECT NAME:
DATE:	DATE:
PROJECT NO:	PROJECT NAME:

ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN zu Baubescheid GZ 00332/2021/01 vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagswegstraße 31
6020 Vienna
ger@r-g-m.com, Tel. 0665811301796

ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gz.Nr. 435/80 und 1180
KG 72/186 Neudorferg.
Altschulstraße 60, 9020 Klagenfurt

— EL Nemer Khaled
Altschulstraße 60
9020 Klagenfurt

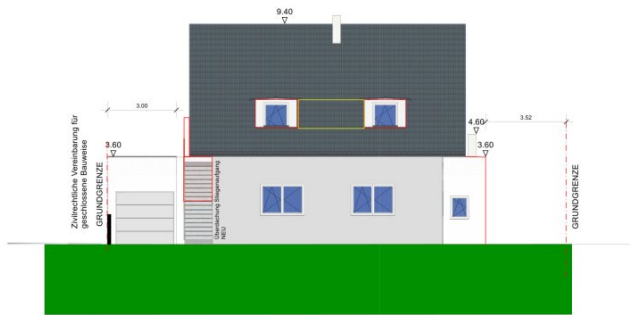
ANSICHTEN

ANSICHT	DATE	VERFASST VON
ANSICHT VON NORDEN	2021.07.28	EL Nemer Khaled
ANSICHT VON SÜDEN	2021.07.28	EL Nemer Khaled

ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN zu Baubescheid GZ 00332/2021/01 vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9020 Weiden
gero@r-g-mvz.at, 0665811301796

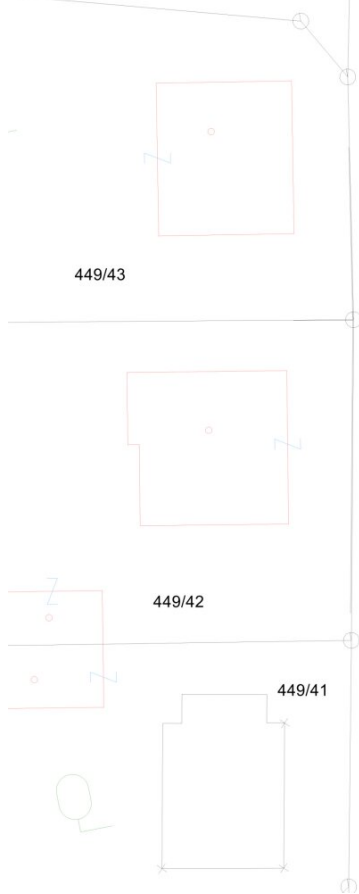
ZU und UMBAU Wohnhaus
auf Gz Nr. 435/60 und 1180
KG 72/186 Weidenweg
Alfonsstraße 60, 9020 Klagenfurt

EL Nemer Khaled
Alfonsstraße 60
9020 Klagenfurt

ANSICHTEN

ANSICHT	DATE	STATUS
ANSICHT VON OSTEN	2021.07.28	NEU
ANSICHT VON WESTEN	2021.07.28	NEU

LAGEPLAN



449/92

Afritschgasse



ÄNDERUNGSPLAN
 zu Baubescheid
 GZ 00332/2021/01
 vom 28.07.2021

Projekt: Zu und Umbau Wohnhaus
 auf GZ Nr. 435/40 und 1180
 KG 72198 (Bauzweck)
 Altbesitzerin KG 9009 Klagenfurt

Verfasser:
 Dr. Werner Krieger
 Architektin für
 Baurecht/Karten

Plan:
 LAGEPLAN

Maßstab: 1:200
 Datum: 28.06.2021
 Blatt: 1 von 1

Objektbeschreibung

In Kooperation mit Swiss Life Select: Veranlagen, Vorsorgen, Versichern, Finanzieren aus einer Hand können wir Ihnen diese Liegenschaft anbieten.

Dieses beeindruckende **Mehrfamilienhaus** in der malerischen Stadt **Klagenfurt am Wörthersee** bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität.

Mit einer großzügigen Fläche von **252,75 m²** und einem Kaufpreis von **625.000,00 €** ist dieses vollsanierte Objekt eine hervorragende Investition für

Familien oder Investoren.

Das bestehende Einfamilienhaus wurde 2021/22 komplett saniert und die Wohnungen im EG und DG umgebaut

EG = Wohnfläche von 68,61 m² = eigener Eingang, Eingangsbereich, Garderobe, Bad/WC, 2 Zimmer und die Küche mit einer Einbauküche, abgetrennter Gartenbereich

DG = Zugang über eine außenliegende, überdachte Treppe, Wohnfläche von 68,03 m² = Diele, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer und als Highlight eine 22,40 m² große Terrasse mit Überdachung !

Diese Wohnung im EG und DG sind vermietet - 3 Jahresmietverträge - Nettomiete pro Wohnung von ca. € 550,--

Der Zubau mit einer Wohnfläche von 116,11 m² = Eingangsbereich, Schrankraum, WC, Küche, Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, umbaute Terrasse mit Whirlpool !

kann ebenfalls vermietet werden oder vom neuen Eigentümer genutzt werden.

Diese Wohnung verfügt über einen abgetrennten Gartenbereich mit einem Gartenhaus indem eine Sommerküche eingebaut ist

Alle Wohnungen verfügen über eine Luft/Wärmepumpe !

Im EG gibt es noch einen Abstellraum, der Keller ist nur von der großen Wohnung aus begehbar

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ausreichend Platz für alle Bedürfnisse bietet.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der **Terrasse**, ideal für gesellige Zusammenkünfte oder

ruhige Abende im Freien. Zudem stehen Ihnen eine **Garage** und **2 Stellplätze** zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ein **Bus** bringt Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter:

- Arzt
- Apotheke
- Krankenhaus
- Schule
- Kindergarten
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Erleben Sie die Vorzüge dieses einzigartigen Angebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.