

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



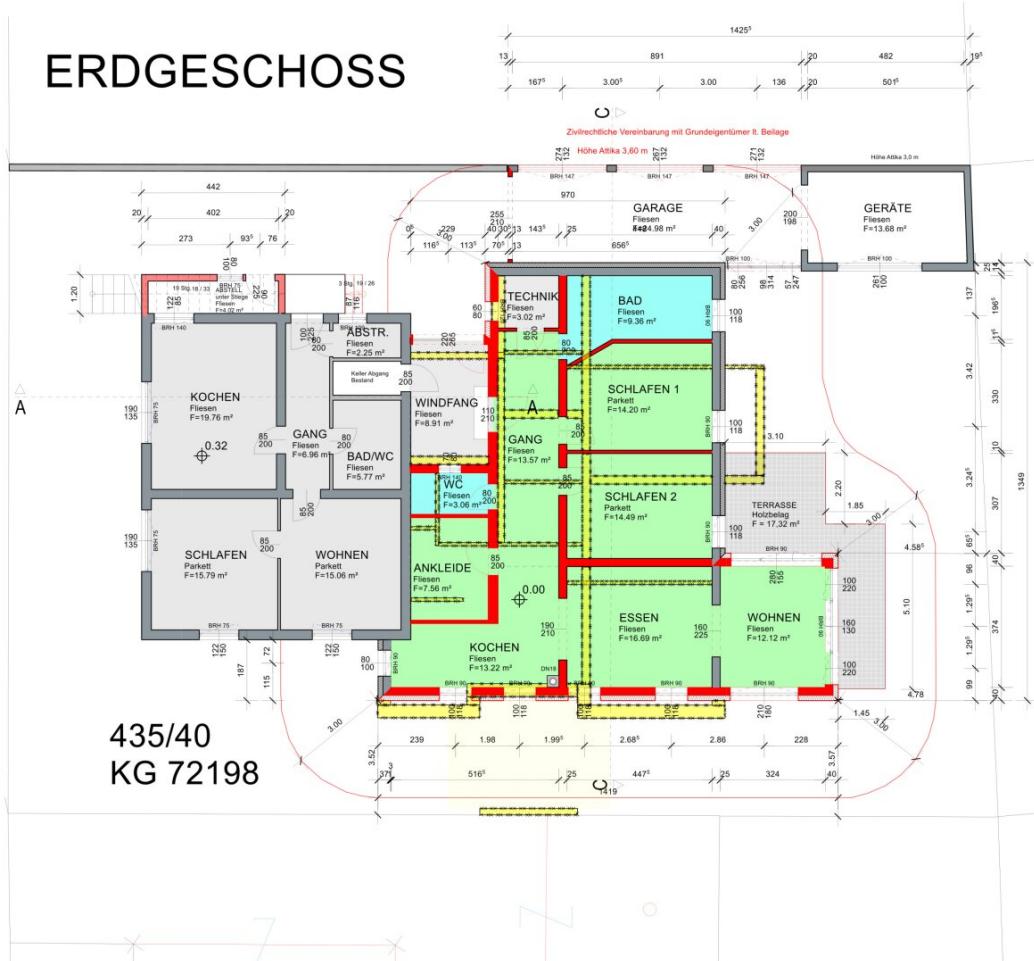
Boden Wohnung DG







ERDGESCHOSS



435/40
KG 72198

**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

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

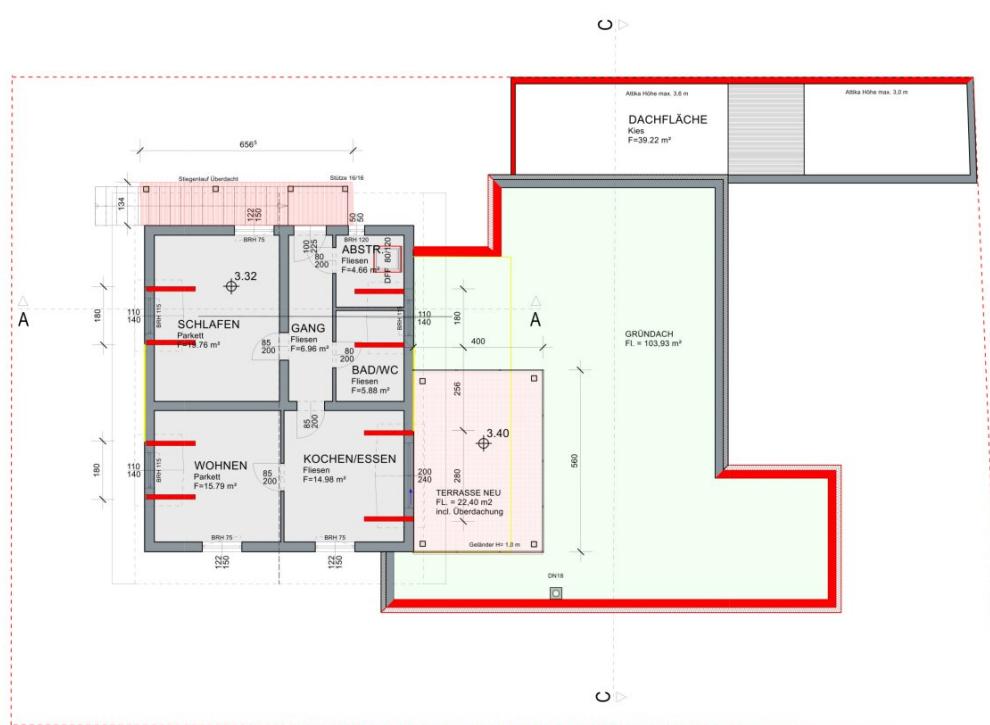
SAHERR EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60

9020 Klagenfurt

ERDGESCHOSS

| | | | |
|------------------|------------------------|------------|-------|
| EATRUM | 28.06.2004 | MASTTRIM | 1:100 |
| GEZOHNEN: | Bmat. Ing. Rutz | BLATTROHDE | |
| PROJEKT-NR. | | BLATT-NR. | |
| <hr/> | | | |
| ENTWURF: | | | |
| BAUHEMMEN: | | | |
| <hr/> | | | |
| DRF-DATUM: | | | |
| PLANVERFASSERIN: | | | |

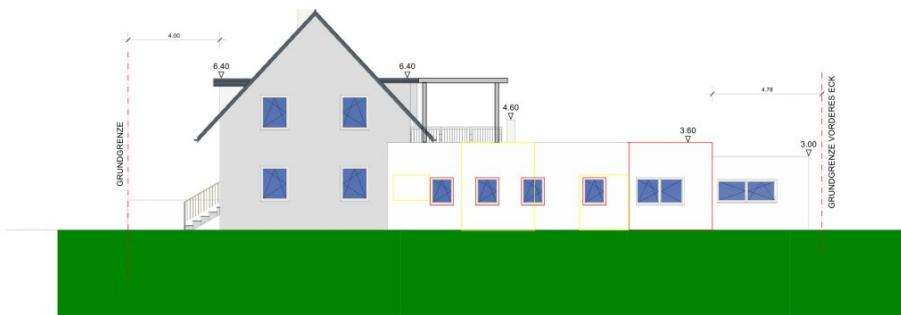
DACHGESCHOSS



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubeschied
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

R&G Bauunternehmung GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerdt@bm-reitz.at, 0699/11301796

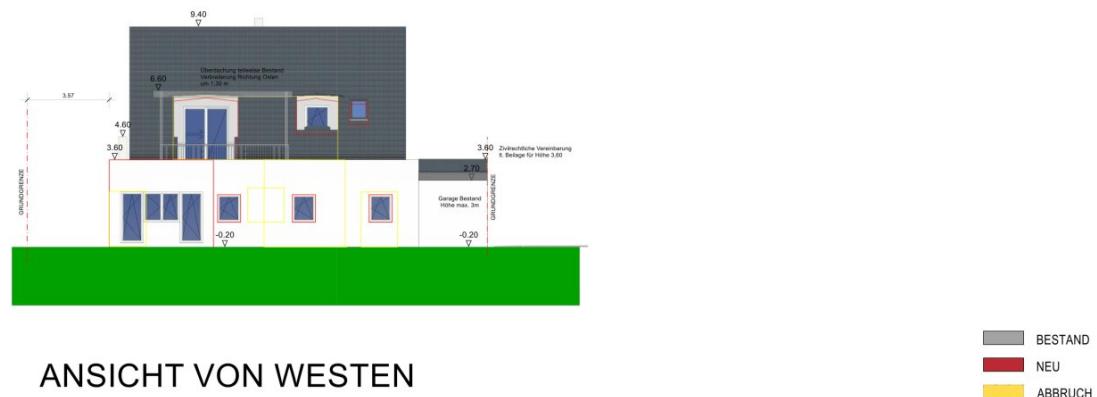
ZU den Objekten Wohnhaus
und Gar Nr. 43540 und 1180
KO 72198 Welzenegg
Aflenzstrasse 60, 9220 Klagenfurt

El. Nemer Khaled
Aflenzstrasse 60
9220 Klagenfurt

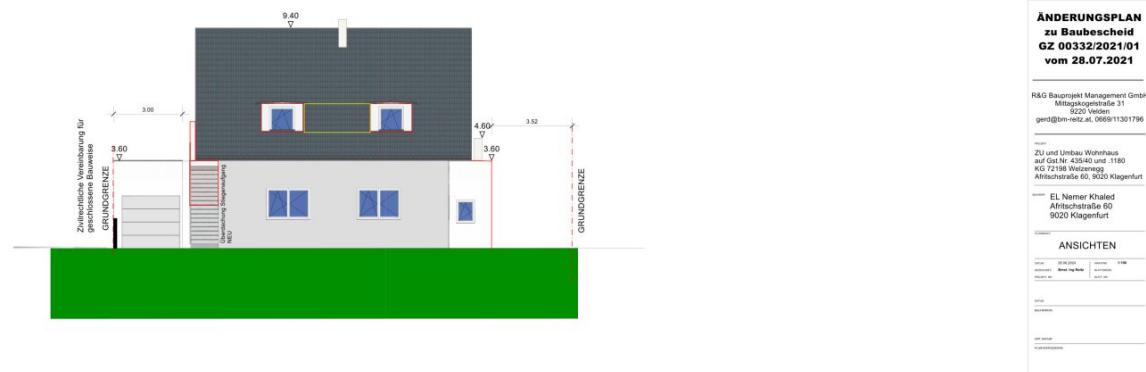
ANSICHTEN

| | | | | |
|---------|-----------|---------|-----------|-----------|
| ANSICHT | Zeichnung | Maßstab | Blatt-Nr. | Blattanz. |
| ANSICHT | | 1:100 | | |
| ANSICHT | | | | |
| ANSICHT | | | | |

ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



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 Vorteile 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 Angebot 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.