

## **Attraktives Mehrfamilienhaus in Klagenfurt: Vollsaniert mit Terrasse und Garage!**



**Objektnummer: 860**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	252,75 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

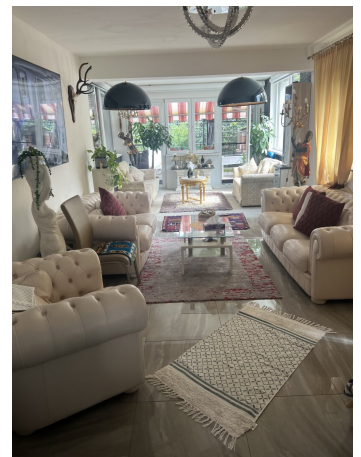


### Hugo Ebner

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.











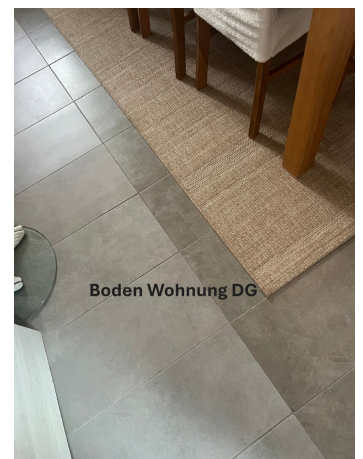




überdachte Terrasse im DG



Bad und WC im DG



Boden Wohnung DG



Boden Wohnung DG



Innentüren Wohnung DG



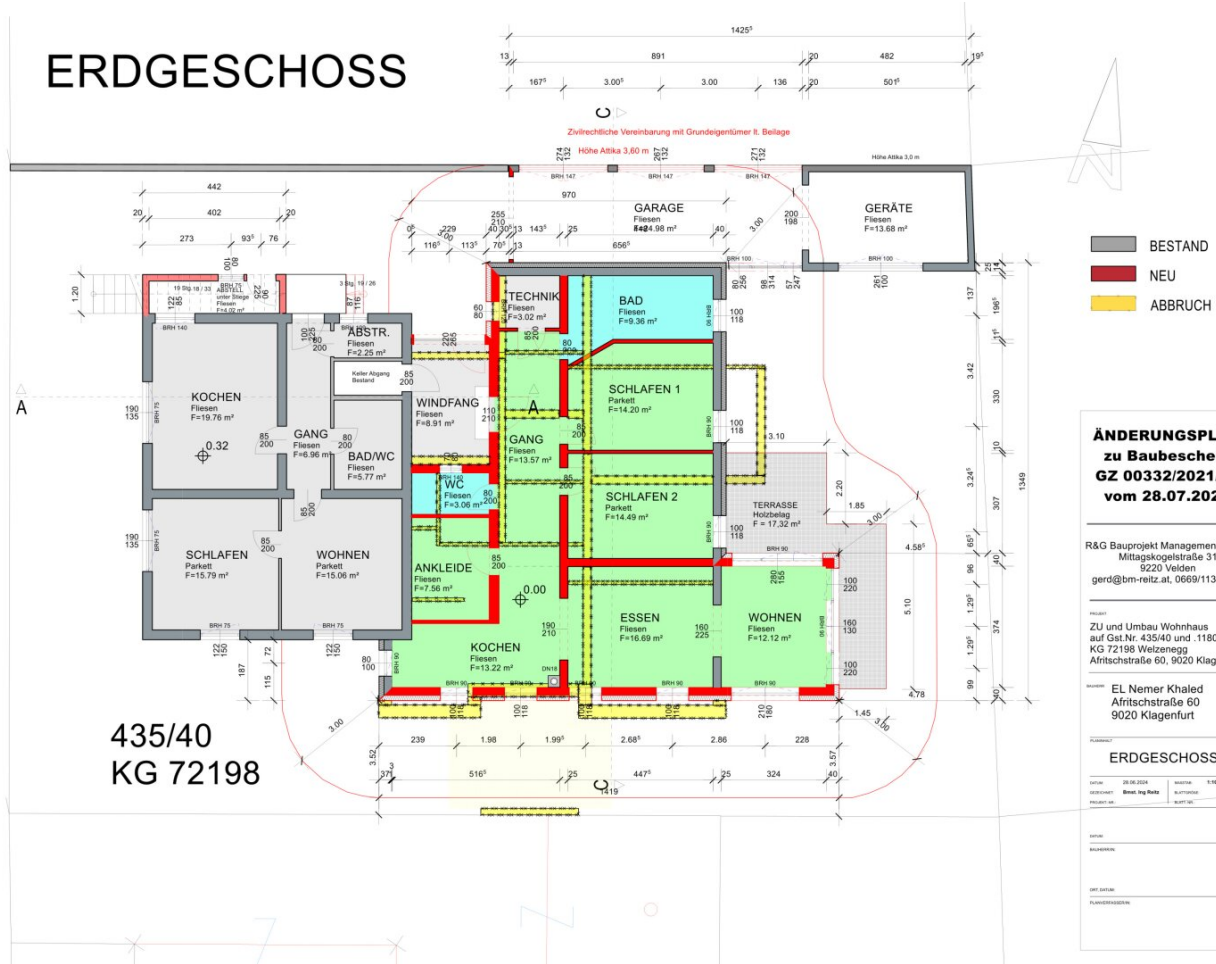
Zugang zur im EG vermieteten Wohnung





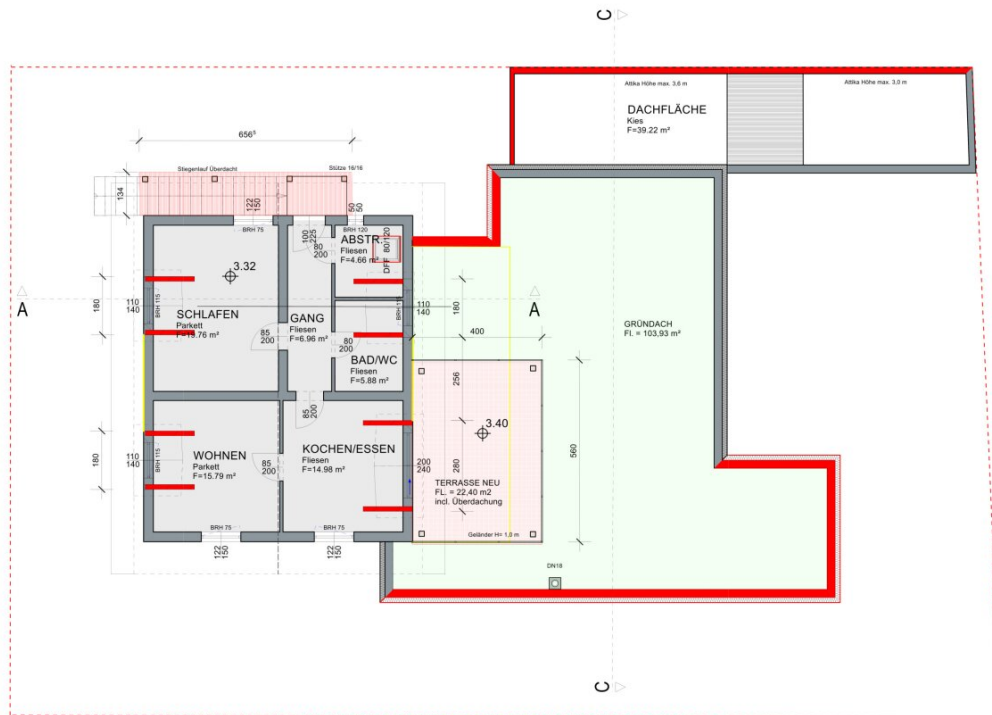


# ERDGESCHOSS





# 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

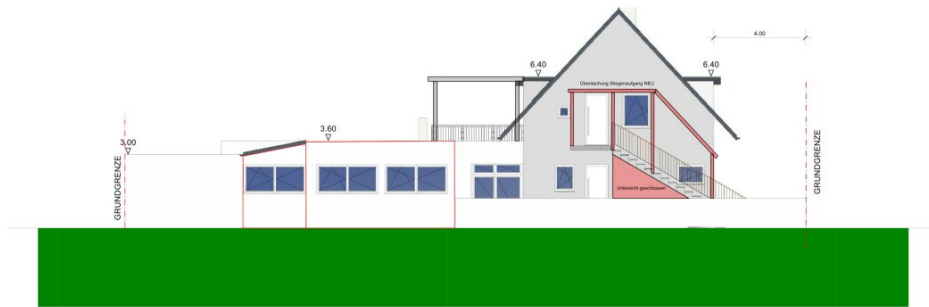
ZU und Umbau Wohnhaus  
auf GSt.Nr. 435/40 und 1180  
KG 72198 Weizenegg  
Afrischstraße 60, 9020 Klagenfurt

EL Nemer Khaled  
Afrischstraße 60  
9020 Klagenfurt

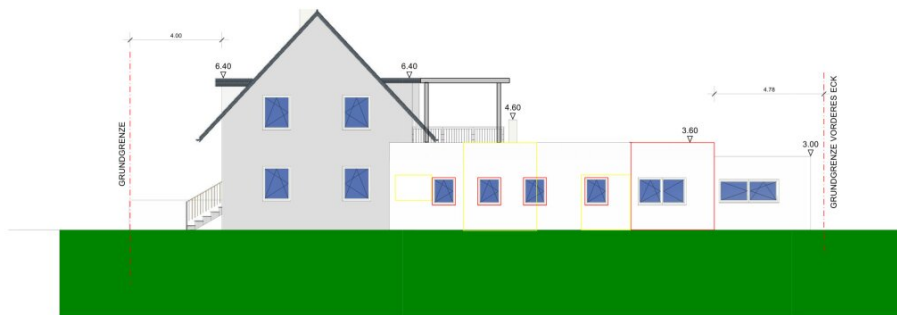
### DACHGESCHOSS




DATE	28.07.2021	SCALE	1:100
DESIGNER	Bm, Ing	ARCHITECT	Bm, Ing
PROJECT NO.		CLIENT	
DATE		PROJECT NO.	
DATE		PROJECT NO.	

ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



 BESTAND  
 NEU  
 ABRUCH

**ÄNDERUNGSPLAN**  
zu Baubescheid  
GZ 00332/2021/01  
vom 28.07.2021

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

ZU und Umbau Wohnhaus  
auf Gs.Nr. 435/40 und .1180  
KG 72198 Weizenegg  
Afrischstraße 60, 3020 Klagenfurt

EL Nemer Khaled  
Afritschstraße 60  
9020 Klagenfurt

ANSICHTEN

DATE:	20-08-2024	AAMTAK	T.990
CUSTOMER ID:	Bread, Ing Parts	QUANTITY:	
PART NO.		QTY IN	
<hr/>			
<hr/>			
TOTAL:			
<hr/>			
BREAD ING PARTS			
<hr/>			
<hr/>			
GRT TOTAL			
<hr/>			
BREAD ING PARTS			

[illegible]

Architectural drawing of a building facade. The drawing shows a gabled roof structure with a flat extension. Key dimensions and features include:

- Roof width: 9.40m
- Extension width: 3.00m
- Extension height: 3.60m
- Main building height: 4.60m
- Main building width: 3.12m
- Staircase: Treppe, Abgangsbauwerk
- Green edge: GRÜNGRENZE

[illegible]



# LAGEPLAN

The site plan shows three buildings and a parking area along a street. Building 449/43 is a square with a central dot and a blue 'Z' on its left side. Building 449/42 is a square with a central dot and blue 'Z's on its left and right sides. Building 449/41 is a rectangular building with a central dot and a blue 'Z' on its right side. A parking area labeled 'Q' is located to the left of building 449/41. The street is represented by a horizontal line at the top, with a dashed line indicating a boundary. A scale bar at the bottom indicates a distance of 0 to 10 meters.

449/43

449/42

449/41

Q

0 10

Afritschgasse



## 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.