

STUDENTENWOHNUNG IN WAIDMANNSDORF

INVESTIEREN.LEBEN.GENIESSEN

Studentenwohnung in Waidmannsdorf

€ 125.000,-



Klagenfurt

Objektnummer: 39052

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,09 m ²
Gesamtfläche:	33,37 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 217,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,85
Kaufpreis:	125.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

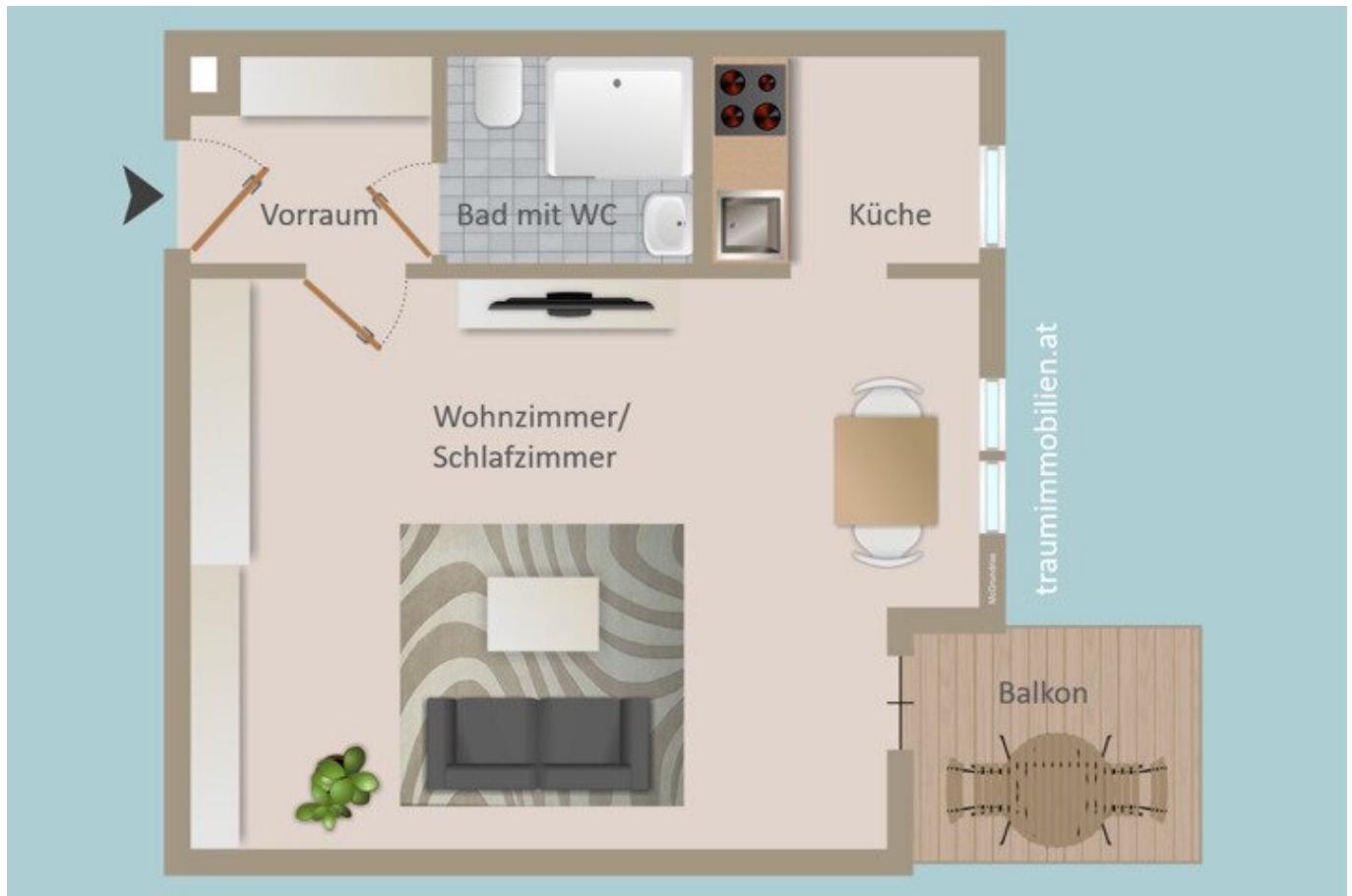


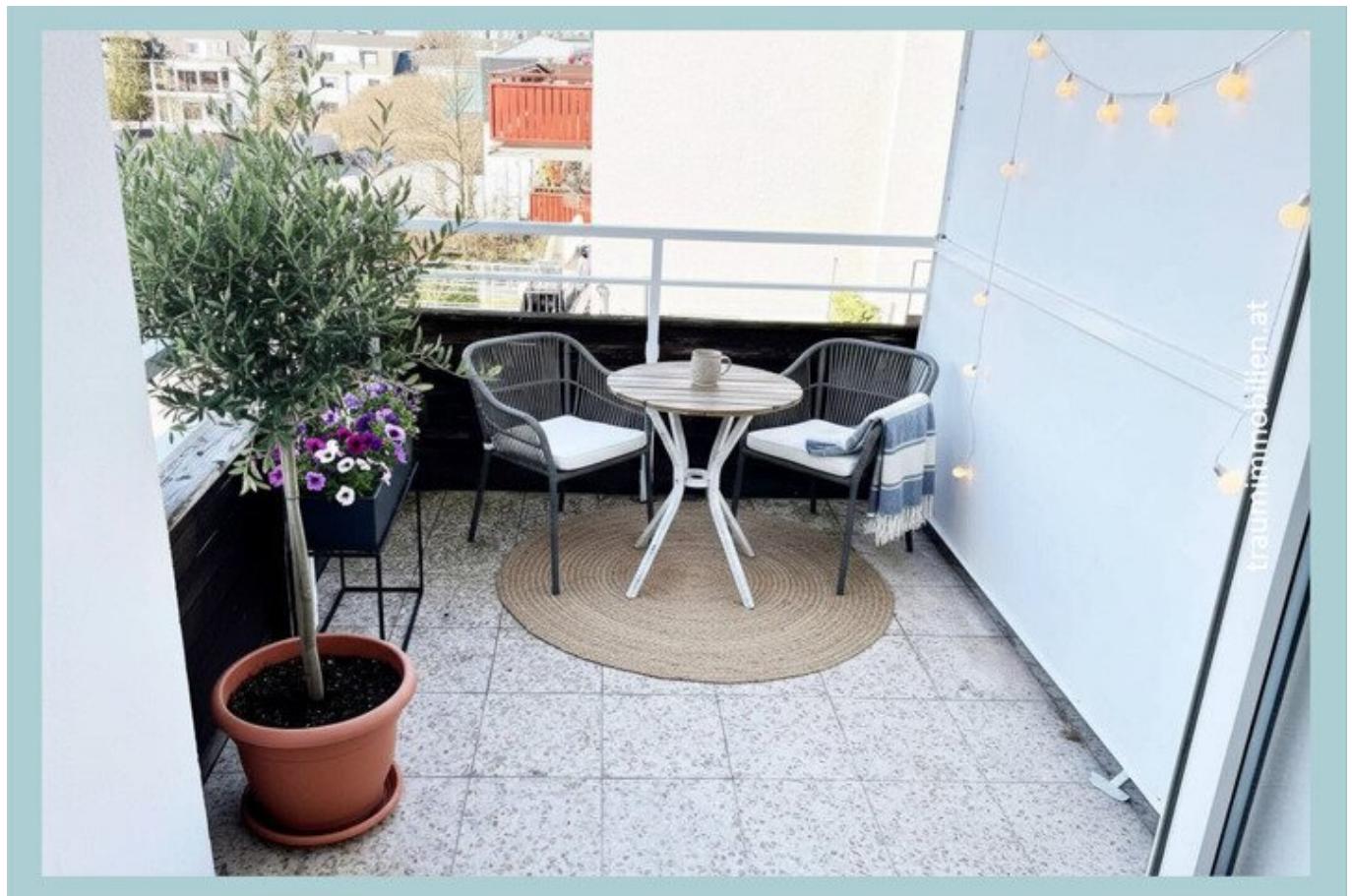
Florian Rindler

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Südbahnweg 47
9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892
H +43 (664) 46-19-892

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





Eurospar, Hofer – 1 Minute



Lendkanal – vor der Huastüre



traumimmobilien.at

Wörthersee – 4 Minuten



traumimmobilien.at



Sportpark/Stadion – 5 Minuten

traumimmobilien.at

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wohnträume werden Wirklichkeit



Florian Rindler

Immobilienberater

Tel: 0664/46-19-892

Mail: [@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler)

Objektbeschreibung

STUDENTENWOHNUNG IN WAIDMANNSDORF

Sie sind auf der Suche nach einer Studentenwohnung - nicht weit weg von der Universität Klagenfurt? Sie suchen eine kleine Wohnung, die sie leicht vermieten können? Sie suchen eine kleine, leistbare Wohnung für sich selber? Dann haben wir vielleicht die richtige Immobilie für Sie. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlichen zeigen zu können.

HIGHLIGHTS

- + **Lage:** Waidmannsdorf. Die Universität Klagenfurt ist in 3 Minuten zu erreichen
- + **Wasser:** der Wörthersee ist in 4 Minuten zu erreichen
- + **Grün:** Lendkanal liegt vor der Haustüre
- + **Viel Licht:** helle Wohnung im 2. Stock, die nach Westen ausgerichtet ist
- + **Raumaufteilung:** alles da auf 33 m²
- + **Möblierung:** Küche, im Kaufpreis inkludiert
- + **Parken:** kleine Garage, direkt im Haus
- + **Shopping:** Spar und Hofer sind in 1 Minute erreichbar
- + **Stadtzentrum:** in 9 Minuten sind Sie im Stadtzentrum von Klagenfurt

ECKDATEN

* **Gesamtfläche:** 33,37 m²

* **Wohnfläche:** 30,09 m²

* **Balkon:** 3,28 m²

* **Kellerabteil:** inkludiert

- * **Garage:** für ein kleines KFZ inkludiert
- * **Zimmer:** 1
- * **Raumaufteilung:** Vorraum, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer/Schlafzimmer
- * **Badezimmer:** mit Sitzbadewanne/Dusche und WC
- * **Möblierung:** Küche
- * **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss
- * **Lift:** keiner
- * **Heizungsart:** Zentralheizung Öl
- * **Zustand Wohnung:** gepflegt
- * **Baujahr Gebäude:** 1975
- * **Beziehbar:** 1. Mai 2026
- * **Besichtigung:** die Wohnung ist noch bis Ende April 2026 vermietet. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich

KOSTEN

- * **Kaufpreis Wohnung:** € 125.000,-
- * **Kaufpreis Garage:** € 15.000,- im Kaufpreis inkludiert

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

- * **Betriebskosten:** € 78,65 (€ 2,61 pro m² Wohnfläche)
- * **Reparaturrücklage:** € 38,10 (€ 1,26 pro m² Wohnfläche)
- * **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch. Derzeit wird eine Pauschale von € 56,38 für die Heizkosten und € 18,13 für Warmwasser über die Betriebskostenvorschreibung verrechnet.

MONATLICHE KOSTEN GARAGE

- * **Betriebskosten Garage:** € 18,18
- * **Reparaturrücklage Garage:** € 8,07

KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 3,6 % vom Kaufpreis inklusive 20% USt., zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Florian Rindler, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:0043(664)46-19-892), Mail: florian.rindler@traumimmobilien.at.