

**renovierungsbedürftige Wohnung mitten im
Altstadtzentrum von Klagenfurt zu kaufen**



Objektnummer: 1630/371

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 93,92 m ² |
| Nutzfläche: | 93,92 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 151,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,54 |
| Kaufpreis: | 260.000,00 € |
| Betriebskosten: | 148,81 € |
| Heizkosten: | 15,34 € |
| USt.: | 38,57 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

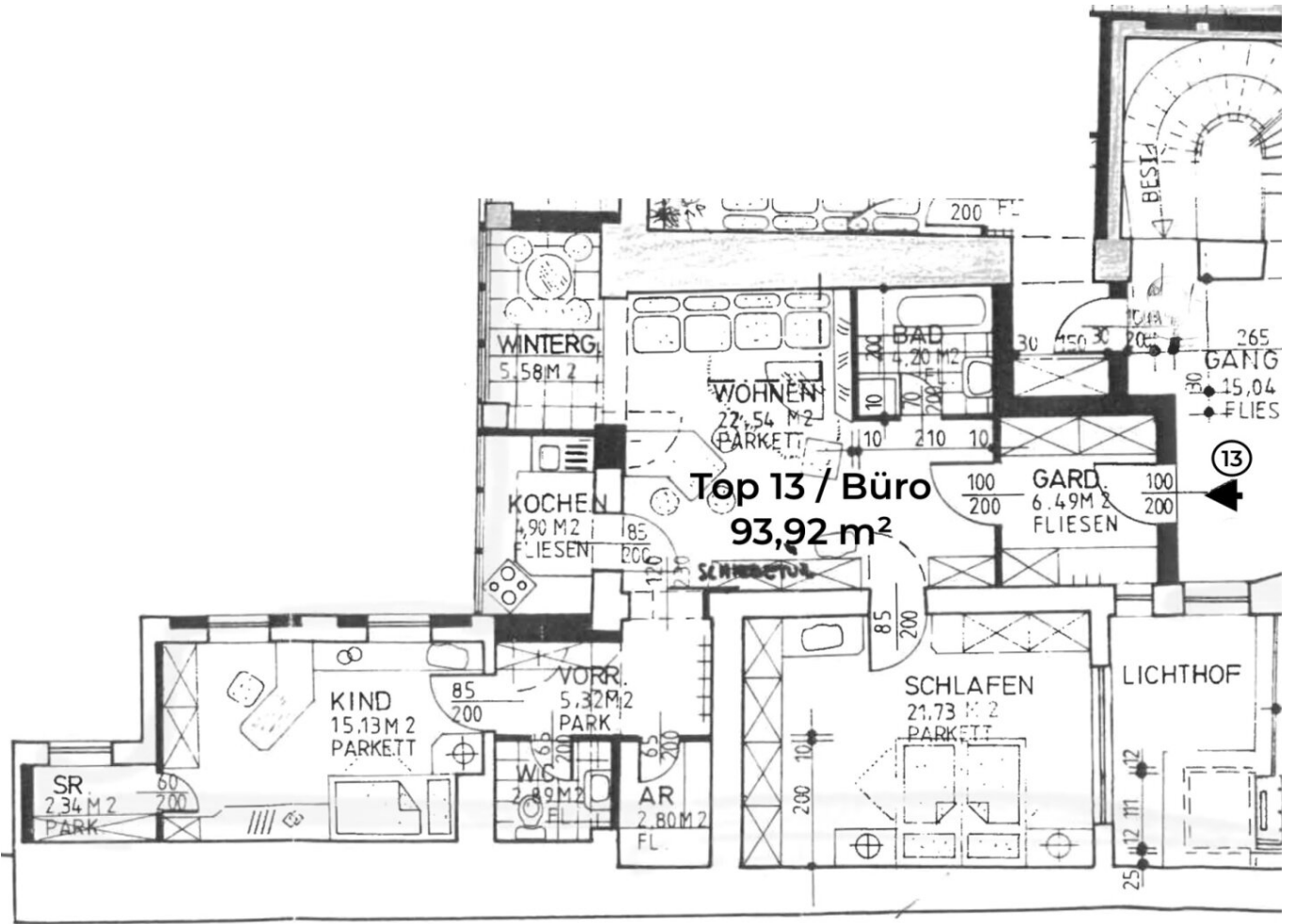


Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.
Alter Platz 25







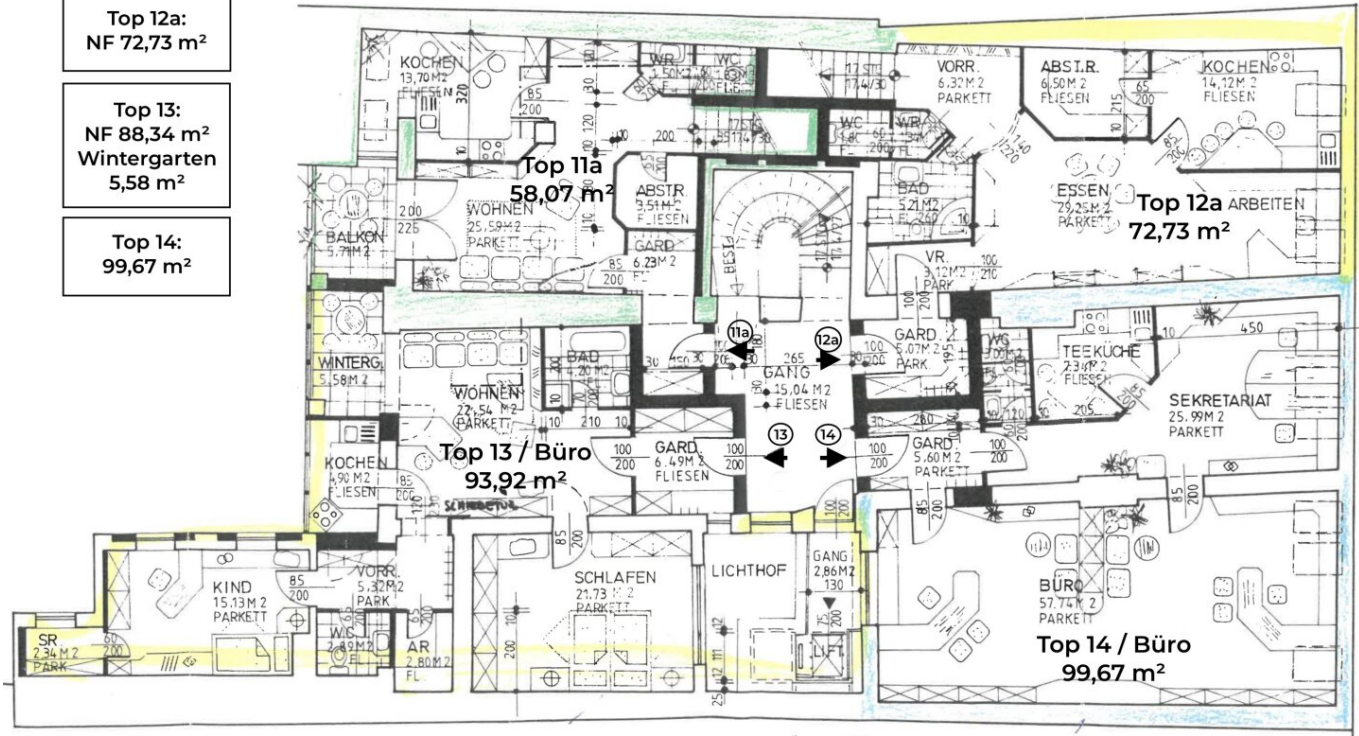
1. DACHGESCHOSS

Top 11a:
NF 52,36 m²
Loggia 5,71 m²

Top 12a:
NF 72,73 m²

Top 13:
NF 88,34 m²
Wintergarten 5,58 m²

Top 14:
99,67 m²



Objektbeschreibung

Barrierefreie Eigentumswohnung direkt am Alten Platz in Klagenfurt zu kaufen!

Zum Verkauf gelangt ein schöne Wohnung direkt am **Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt.**

Es handelt sich hierbei um eine **Einheit** im 1. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, das im Zuge eines Um- und Zubaus 1995 um die Dachgeschossobjekte erweitert wurde. Die **Gesamtnutzfläche** dieses Verkaufsobjektes beträgt **ca. 95m²**.

Sollten Sie Interesse an einer weiteren Fläche haben, könnte man auch das gegenüberliegende Büro TOP 14 dazu erwerben !

TOP 13: GNF 93,92 m²

Diese als Wohnung gewidmete Fläche wurde von Beginn an als Büro genutzt und weist weder Küche noch Badezimmer auf. WC ist natürlich vorhanden und auch die Küchen- und Badezimmeranschlüsse sind jederzeit möglich. Der Umbau in eine Wohnung ist grundsätzlich möglich. Sie können sich damit mitten in der Klagenfurter Innenstadt ein wunderschönes zu Hause oder ein in bester Lage gelegenes Feriendomizil schaffen.

mögliches Anlageobjekt gegenüber zu erwerben Büro TOP 14: GNF 99,67 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.186,04

Fakten & Daten

- Historisches Gründerzeithaus aus dem Jahre 1900
- Frequentierte Toplage in Fußgängerzone
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit

- Stabile, langfristige Mieterträge
- Unbefristet vermietet

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, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten sowie einem regen Geschäftsleben. Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell und einfach erreichbar, ebenso das beliebte Naherholungsgebiet am wunderschönen Wörthersee.

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

Verkehrsanbindung

Hervorragende Verkehrsanbindung - in wenigen Fahrminuten erreicht man Hauptbahnhof sowie Flughafen.

Perfekte Anbindung an das österreichische Autobahnnetz mittels A2-Südbahn.

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](#) | [+43 \(0\) 676 4680409](#)

www.ulli-immo.at | office@ulli-immo.at

Sonstiges:

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap