

**Fixpreis: Total sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung
mit Potenzial in der Innenstadt**



Außenansicht

Objektnummer: 3754/777

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1949
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 189,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	219,25 €
Heizkosten:	190,20 €
USt.:	59,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends
8. Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944







Objektbeschreibung

Fixpreis: Total sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in der Innenstadt

Diese geräumige, zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² (laut Nutzwertgutachten) im Herzen von Klagenfurt liegt im 2. Stock eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Sanierung.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Koch-/Essbereich
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Die auf den Fotos abgebildete Möblierung befindet sich aktuell nicht in der Wohnung und ist nicht Teil des Verkaufsobjekts.

Die Immobilie eignet sich auch ideal für Anleger, da sich die Wohnung mit ihren Räumlichkeiten perfekt zur Vermietung eignet, beispielsweise als Wohngemeinschaft für Studierende.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen Warmwasserboiler. In den Wohnräumen ist Holzparkettboden. In der Küche wurde 2023

ein Kunststoffboden verlegt.

Die zentrale Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Freizeitmöglichkeiten. Der Alte Platz sowie der Neue Platz liegen nur wenige Gehminuten von dieser Immobilie entfernt. In ca. 10 Fahrminuten gelangen Sie zum wunderschönen Wörthersee.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser tollen Eigentumswohnung im Zentrum von Klagenfurt!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap