

**Attraktive Gelegenheit in Top-Lage in Waidmannsdorf:
Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia
und Potenzial**



Titelfoto

Objektnummer: 3754/865
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	69,47 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	194,27 €
Heizkosten:	73,85 €
USt.:	38,01 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

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







Objektbeschreibung

Attraktive Gelegenheit in Top-Lage in Waidmannsdorf: Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Potenzial

In begehrter Wohnlage in Waidmannsdorf – einem der gefragtesten Stadtteile Klagenfurts – befindet sich diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung im 6. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² und eine einladende Loggia mit ca. 5,09 m², die zusätzlichen Freiraum und eine schöne Aussicht bietet. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Diese Immobilie bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Die Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Durch die praktische Raumaufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern eignet sich die Immobilie ideal sowohl als komfortables Eigenheim als auch als attraktives Anlageobjekt – beispielsweise zur Vermietung an eine Studenten-WG.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- zwei (Schlaf-)Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und einen beeindruckenden Ausblick auf das Kreuzbergl sowie die Karawanken bietet.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Allgemeine Parkflächen rund um das Gebäude stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen oder den Wert der Immobilie zu steigern.

Die Ausstattung umfasst Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen im Badezimmer. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen komfortabel über Fernwärme.

Die Wohnung überzeugt auch mit perfekter Lage, die Alpen-Adria-Universität sowie der Lakeside Park und der Wörthersee sind wenigen Minuten auch mit dem Fahrrad bequem erreichbar. In ca. 8 Fahrminuten gelangen Sie ins Stadtzentrum. Auch das Messegelände und das UKH befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob als neues Zuhause oder als lukrative Investition – diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden Klagenfurts.

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 <250m

Apotheke <325m

Krankenhaus <500m

Klinik <725m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <775m

Universität <1.050m

Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.625m

Sonstige

Bank <300m

Geldautomat <475m

Post <975m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <475m

Flughafen <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap