

**Zentrale, gemütliche Gartenwohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> in  
Klagenfurt zu verkaufen!**



Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

**Objektnummer: 312**  
**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klagenfurt am Wörthersee. Diese schöne Erdgeschoss-Wohnung mit

**62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet Ihnen mit zwei Zimmern eine ideale Raumaufteilung, die sowohl für Singles als auch für Paare optimal geeignet ist.

Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, eine halb-offene Küche, sowie einen wunderschönen, großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den ruhigen Garten.

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **ca. 62 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

- heller Wohnraum mit halb-offener Küche, Abstellraum und Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- gemütliches Schlafzimmer, ebenfalls mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC
- Eingangsbereich / Diele

Der Wohnung zugehörig ist eine **Gartenfläche mit ca. 40 m<sup>2</sup>**, ein **Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>** und ein **Außenabstellplatz für PKWs**.

### Heizung:

Nah-/Fernwärme

**Parken:**

Ein Außenabstellplatz für PKWs

**Betriebskosten:**

Komplett inkl. Heizung, Hausverwaltung und Rücklage ca. 225,- mtl.

**Kaufpreis:** € 275.000,-

**zzgl. Kauf-Nebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - entfällt derzeit, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

**Bezugstermin:**

ab Juni 2026

**Verkehrsinfrastruktur:**

Nahversorger, als auch öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

**Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

**Anfragen unter:**

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: [laura.mallegg@ja.or.at](mailto:laura.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664 - 341 7788

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

**Allgemeiner Hinweis:**

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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.