

**Gemütliche Gartenwohnung mit ca. 62 m² in Klagenfurt /
Waidmannsdorf zu verkaufen!**



Objektnummer: 312

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788



















Objektbeschreibung

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

62 m² Wohnfläche inkl. ca. 6 m² Loggia 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 m² inkl. ca. 6 m² Loggia** 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. 60 m²**, ein **Kellerabteil mit ca. 6 m²** 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

Tel. 0664 - 341 7788

Web: 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.