

**Gepflegte Eigentumswohnung in Waidmannsdorf zu verkaufen.**



**Objektnummer: 5564/1687**

**Eine Immobilie von Dein zu Hause Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 74,59 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,12                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 235.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 173,95 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 68,53 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 36,66 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

8.460,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ingeborg Huber**









## Objektbeschreibung

**Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Waidmannsdorf und ist nord-westlich ausgerichtet mit Blick ins Grüne.**

Das Objekt liegt im Hochparterre, Lift ist vorhanden.

Die Nutzfläche beträgt ca. 75 m<sup>2</sup> plus ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>.

Parkplätze stehen vor der Anlage zur Verfügung.

Die Anlage ist sehr gepflegt mit schönem Garten. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut und in der Nähe gibt es sämtliche Infrastrukturen.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die West-Loggia, Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein WC extra, ein Abstellraum und ein Kellerabteil.

**Monatliche Gesamtbelastung: € 407,85** inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltung, Verwaltungskosten und Steuern

**Verkaufspreis-Verhandlungsbasis: € 235.000,--**

Maklergebühr: 3,6% vom Verkaufspreis inklusive Steuer

**Für weitere Objekte besuchen Sie unsere Homepage unter:  
[www.deinzuhausimmobilien.com](http://www.deinzuhausimmobilien.com)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap