

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit entzückender
TERRASSE mitten im Altstadtzentrum von Klagenfurt - zu
KAUFEN!**



Objektnummer: 1630/334

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,08 m ²
Nutzfläche:	70,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 123,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,47
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	115,95 €
Heizkosten:	7,13 €
USt.:	13,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

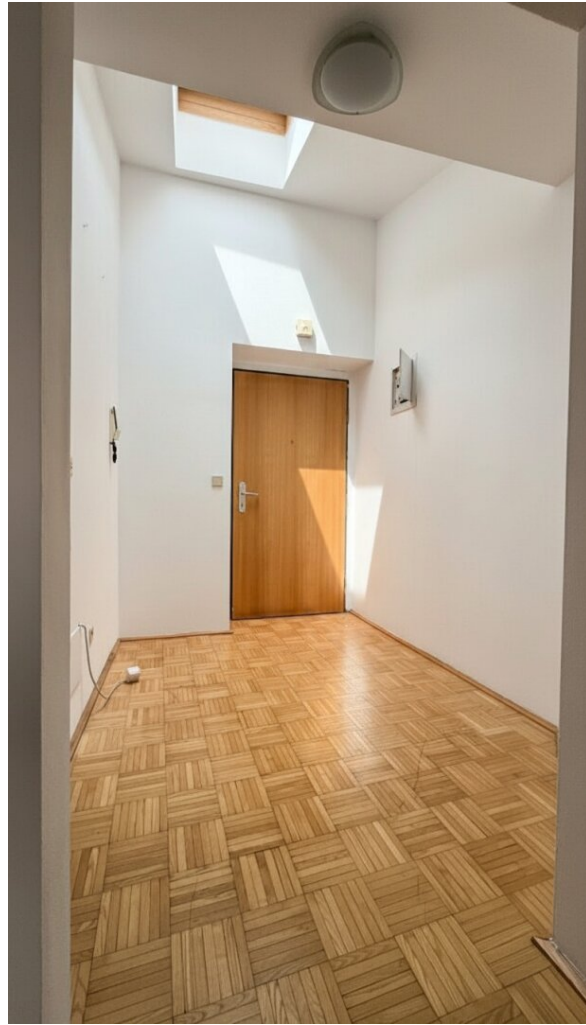


Ulrike Brunner





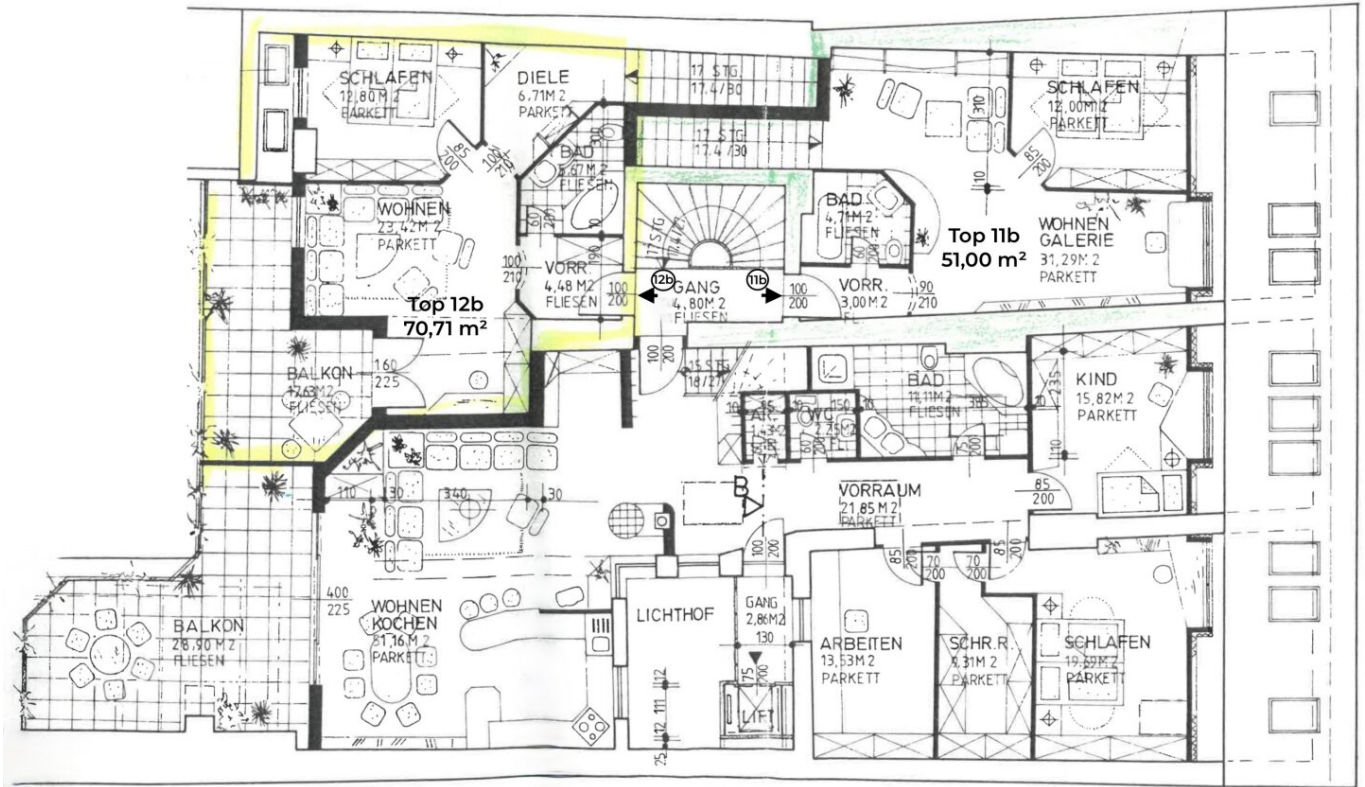




2. DACHGESCHOSS

Top 12b:
NF 53,08 m²
Terrasse 17,63 m²

Top 11b:
NF 51,00 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst interessante und lukrative **Wohnung** direkt am **Alten Platz, im Zentrum von Klagenfurt Stadt ...**

Die verkaufsgegenständliche Wohnung im 1.DG, die im Zuge eines Um- und Zubaus des Dachgeschosses im Jahr 1995 entstanden ist, befindet sich in einem wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshaus aus dem Jahr 1900.

2. DG (TOP 12 b):

Diele 6,71 m²

Wohnen 23,42 m²

Schlafzimmer 12,08 m²

Bad 5,67 m²

Vorraum 4,48 m²

Nutzfläche 53,08 m²

Terrasse 17,63 m²

GNFL 70,71 m²

WEITERE EINHEITEN - im selben Haus - zu kaufen :

Büro 13 + Büro 14: ca. 188 m² Nutzfläche à € 3.000/m²

Büro TOP 13: GNF 93,92 m² - leerstehend

Büro TOP 14: GNF 99,67 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.307,02

beide Einheiten sind seit 1996 unbefristet vermietet

Lage:

Das Haus befindet sich im Zentrum der Altstadt von Klagenfurt, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz und bietet eine hervorragende Anbindung an sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Neue Platz, Tiefgaragen sowie das Einkaufscentrum sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der wunderschöne Wörthersee ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+430463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+4306764680409)

www.ulli-immo.at | office@ulli-immo.at

Sonstiges:

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap