Großzügige 4-Zimmerwohnung mit Loggia und Parkplatz in Klagenfurt



Objektnummer: 1814/9002055

Eine Immobilie von Spiti Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enzenbergstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1979
Nutzfläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	387,47 €
Heizkosten:	133,86 €
USt.:	65,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Glanz-Raidl

Spiti Immobilien GmbH
Packerstraße 101
8561 Söding-Sankt Johann





































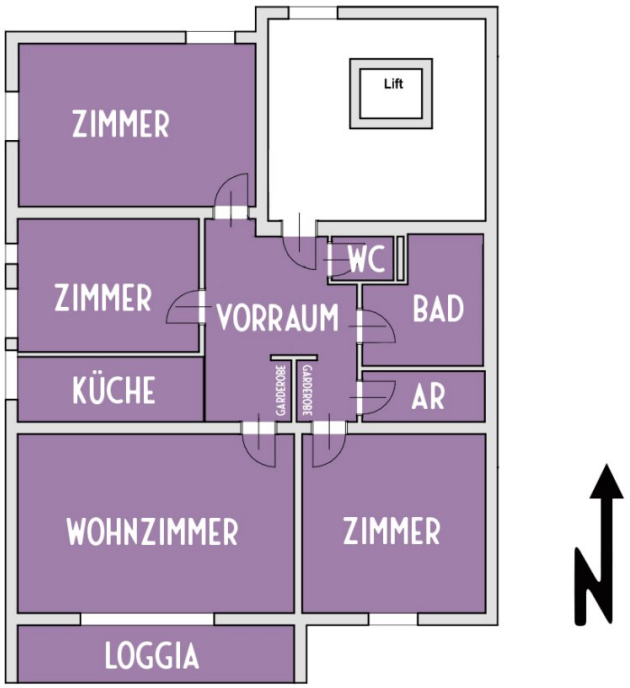











ZIMMER
Lift
ZIMMER
WC
VORRAUM
BAD
KÜCHE
GARDEROBE
AR
WOHNZIMMER
ZIMMER
LOGGIA
N

Objektbeschreibung

Diese großzügige, bequem mit dem Aufzug zu erreichende Wohnung liegt im 1. Stock und erstreckt sich über das gesamte Geschoss.

Die Wohnung bietet einen **Vorraum** mit durchdachtem Platz für eine **Garderobe.** Von diesem aus sind alle Räume erreichbar: das nach Süden ausgerichtete, **knapp 30 m² große Wohnzimmer mit Loggia**, das ebenfalls nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer, die nach Westen orientierte Küche und die beiden weiteren, nach Westen bzw. Norden und Westen ausgerichteten Schlafzimmer. Neben dem **ca. 22 m² großen Kellerabteil** verfügt die Wohnung auch über einen Abstellraum.

Bad und WC sind getrennt. Das Bad ist mit einer **Dusche**, einer **Wanne** und einem **Doppelwaschbecken** ausgestattet. Das **WC** verfügt über ein **Handwaschbecken**.

Ein **ungedeckter Parkplatz** direkt vor dem Hauseingang ist im Kaufpreis inkludiert, ein weiterer (**oder eine Garagenbox**) können noch separat erworben werden. Das Gebäude wurde 1979 errichtet, die Wohnung jedoch vor ca. 10 bis 15 Jahren renoviert.

Geheizt wird mit **Fernwärme**, auch das warme Wasser wird über die Fernwärme bereitgestellt. Die **Betriebskosten** (inkl. Warmwasser) belaufen sich derzeit auf ca. € 430,00, die **Heizkosten** auf ca. € 160,00.

Der **Beitrag zur Rücklage** wird eingehoben, sobald die Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen ist.

Es ist geplant, den Rohdachboden auszubauen (auf Kosten der Verkäuferin). Die Endgültige Nutzwertfestsetzung und schließlich die Wohnungseigentumsbegründung kann nach erteilter Baubewilligung erfolgen.

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 <175m
Apotheke <175m
Krankenhaus <125m
Klinik <875m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <475m
Universität <500m
Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige
Bank <400m
Geldautomat <475m
Post <925m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <525m
Flughafen <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap