

## **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
Wohnfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * 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







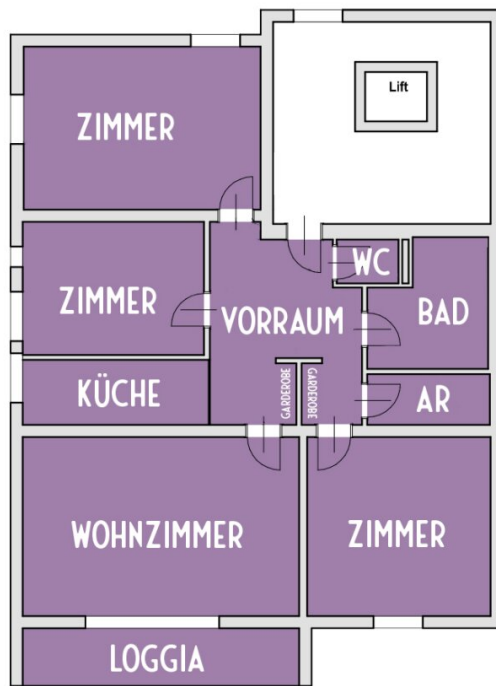












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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