

## Klagenfurt: Zweizimmerwohnung mit Loggia und Parkplatz



**Objektnummer: 1814/9002034**

**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:                   | 52,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 52,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,34                           |
| Kaufpreis:                    | 145.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 172,73 €                         |
| Heizkosten:                   | 41,67 €                          |
| USt.:                         | 25,60 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

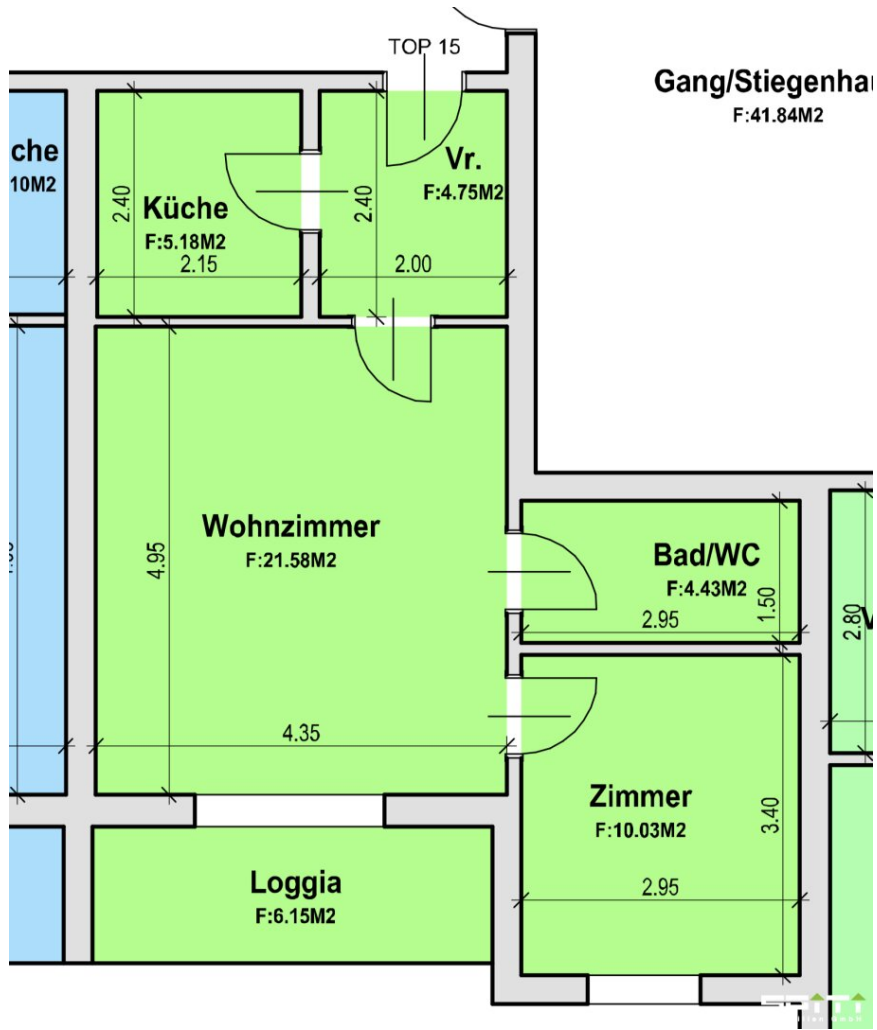


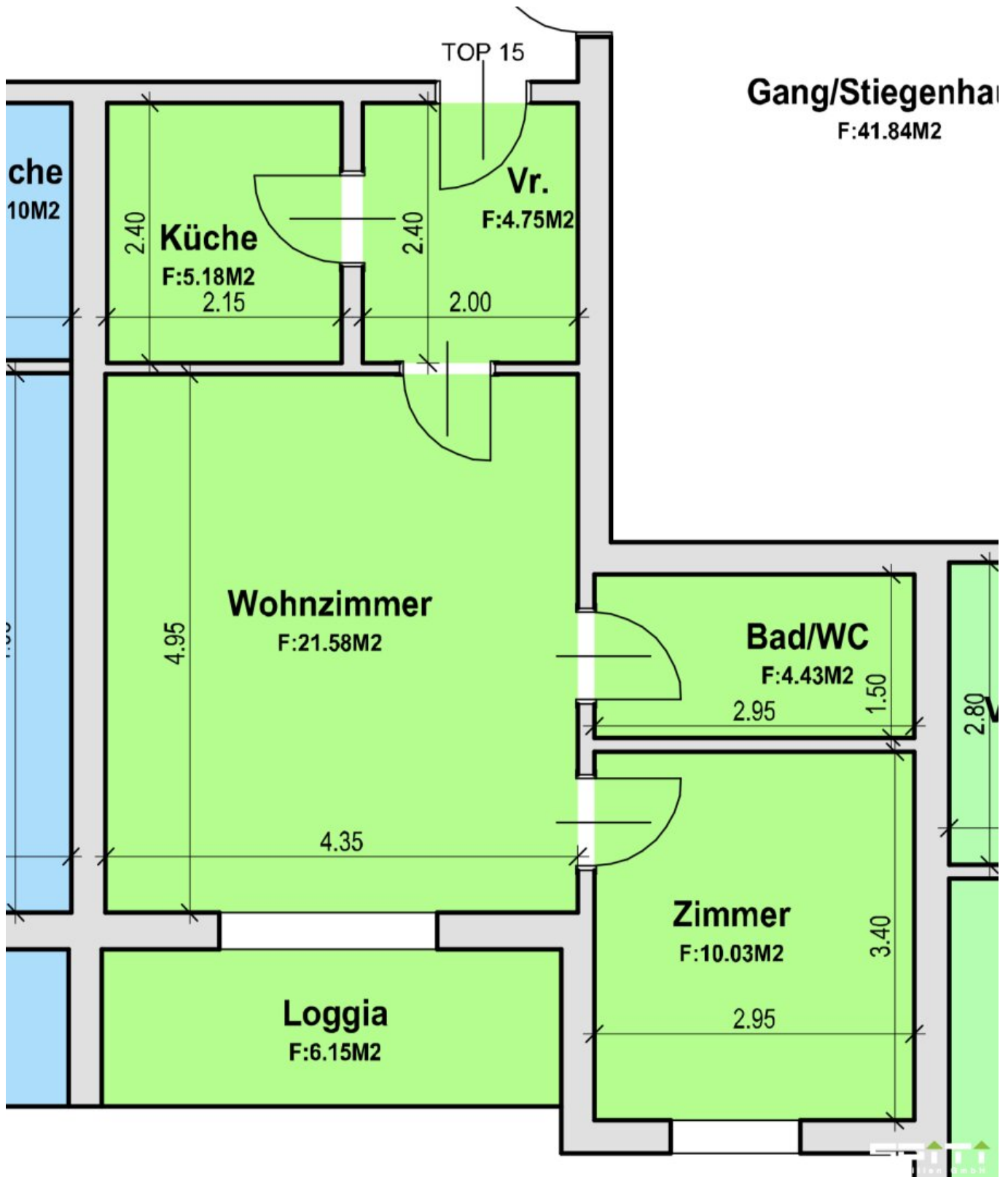
**Andrea Glanz-Raidl**

Spiti Immobilien GmbH  
Packerstraße 101  
8561 Söding-Sankt Johann









## Objektbeschreibung

Diese nach Süden ausgerichtete Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus Wohnzimmer mit Ausgang zur ca. 6 m<sup>2</sup> großen Loggia, Schlafzimmer, Küche (möbliert), Vorraum und Bad mit WC und Wanne.

Ein Kellerabteil (ca. 2,5 m<sup>2</sup> groß) gehört zur Wohnung, ein Parkplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Das Haus verfügt über eine Aufzugsanlage. Geheizt wird mit Fernwärme, auch das warme Wasser wird über die Fernwärme bereitgestellt. Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 190,00, die Heizkosten auf ca. € 50,00. 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, wobei die Wohnungseigentumsbegründung bis spätestens Ende 2029 erfolgen wird.

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