

Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Nähe Stadtzentrum Klagenfurt



REMAX

Titelbild

Objektnummer: 3754/986

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

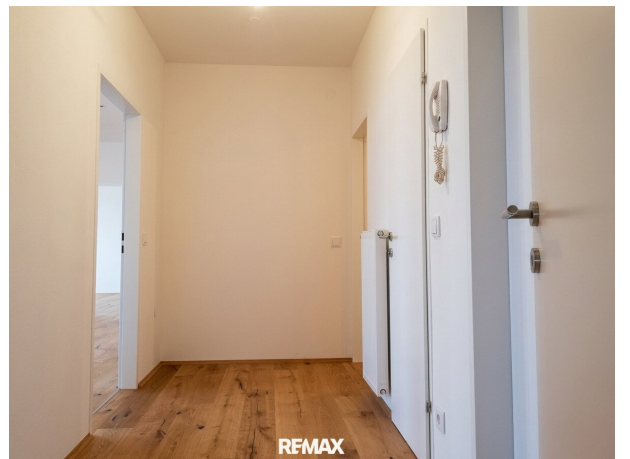
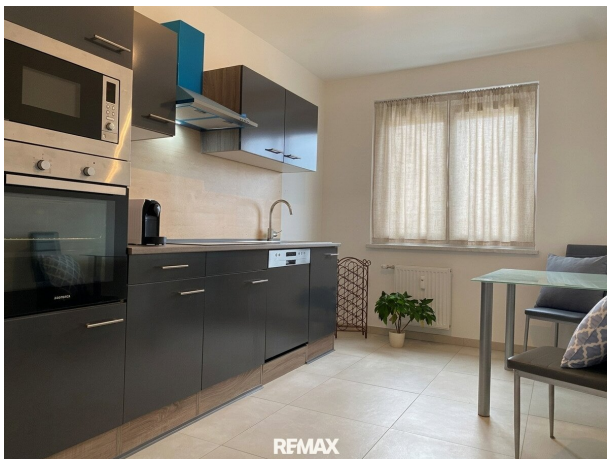
Adresse	Gabelsbergerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	159,39 €
Heizkosten:	161,53 €
USt.:	47,43 €
Provisionsangabe:	

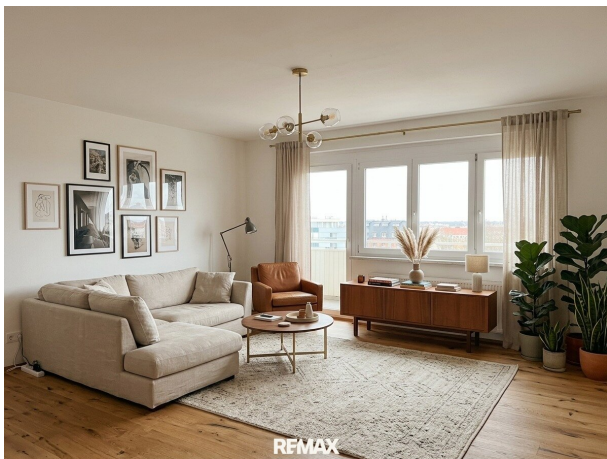
8.460,00 € inkl. 20% USt.

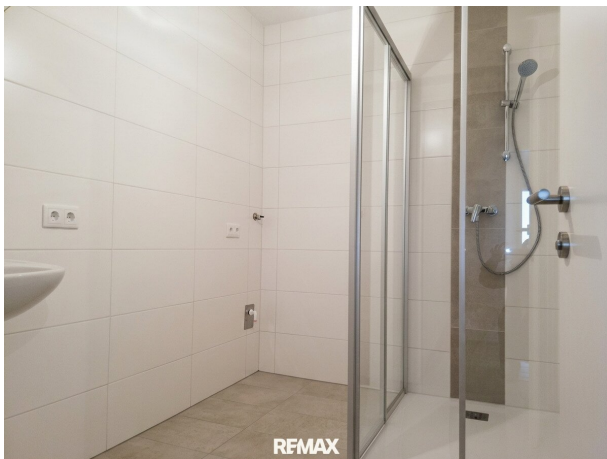
Ihr Ansprechpartner

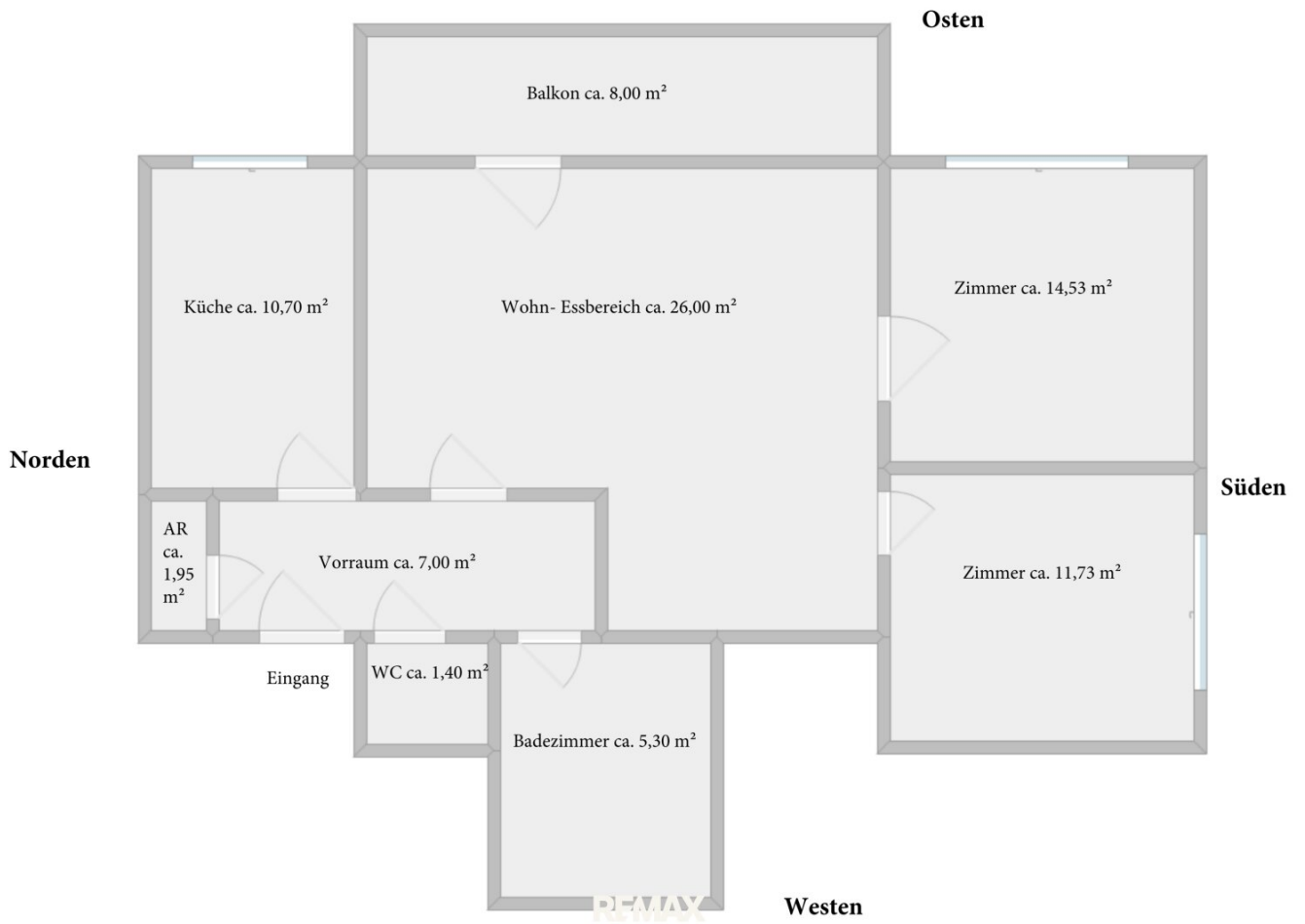


Peter Hoffmann









Objektbeschreibung

Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Nähe Stadtzentrum Klagenfurt

Die gemütliche Wohnung bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 78 m²**, einen ca. 8 m² großen **Balkon** und verfügt über insgesamt **3 Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Die Immobilie befindet sich im **7. und somit letzten Stockwerk** eines gepflegten Mehrparteienhauses **mit Lift**, wodurch Sie eine schöne Aussicht über die Dächer von Klagenfurt und die umliegende Kärntner Bergwelt genießen.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- > Flur – ca. 7,00 m²
- > Küche – ca. 10,70 m²
- > Wohn-/Essbereich – ca. 26,00 m²
- > Zimmer – ca. 14,53 m²
- > Zimmer – ca. 11,73 m²
- > WC – ca. 1,40 m²
- > Badezimmer mit Dusche – ca. 5,30 m²
- > Abstellraum – ca. 1,95 m²

Im **Jahr 2021** wurde die Wohnung **generalsaniert**, inklusive eines **neuen Badezimmers** und eines neuen **WCs**. Weiters wurde ein neuer **Parkettboden** verlegt, der Balkon wurde neu gestrichen, Fliesen, Innentüren und Eingangstüre wurden erneuert und eine **moderne Küche** wurde eingebaut. Alle Fenster sind mit **Sonnenschutz** ausgestattet.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil mit einer Größe von ca. 5 m². Ein zugeordneter **PKW-Außenstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

In nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie von Ihrem künftigen Zuhause aus das Zentrum mit seiner perfekten Infrastruktur und den Bahnhof. Diese Lage bietet Ihnen auch eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und schafft zusätzliche Flexibilität.

Das Objekt ist auch perfekt für Anleger, da sich die Wohnung für eine dauerhafte Vermietung optimal eignet. Auf Wunsch übernehmen wir für Sie die Erstvermietung.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Immobilie in zentraler Lage. Wir freuen uns auf Sie!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap