

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Panoramablick inkl. Tiefgaragenstellplatz



REMAX

Titelbild

Objektnummer: 3754/979

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hubertusstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	87,91 €
Heizkosten:	49,81 €
USt.:	19,63 €
Provisionsangabe:	

10.440,00 € inkl. 20% USt.

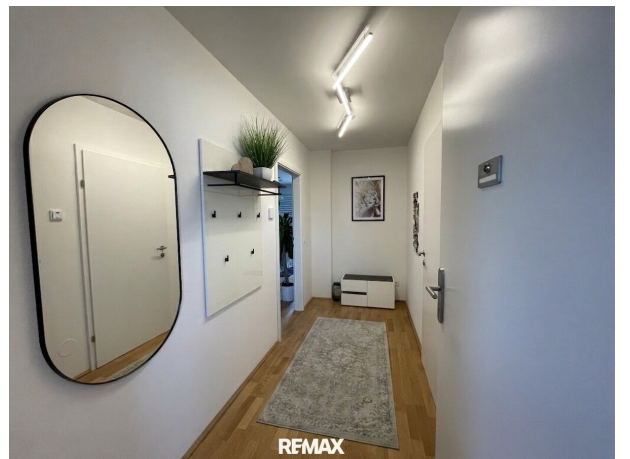
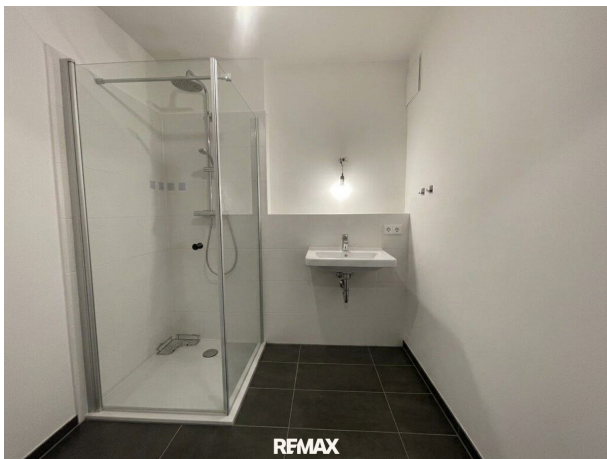
Ihr Ansprechpartner



Nicole Pichler









REMAX

HAUS D – Basilikum

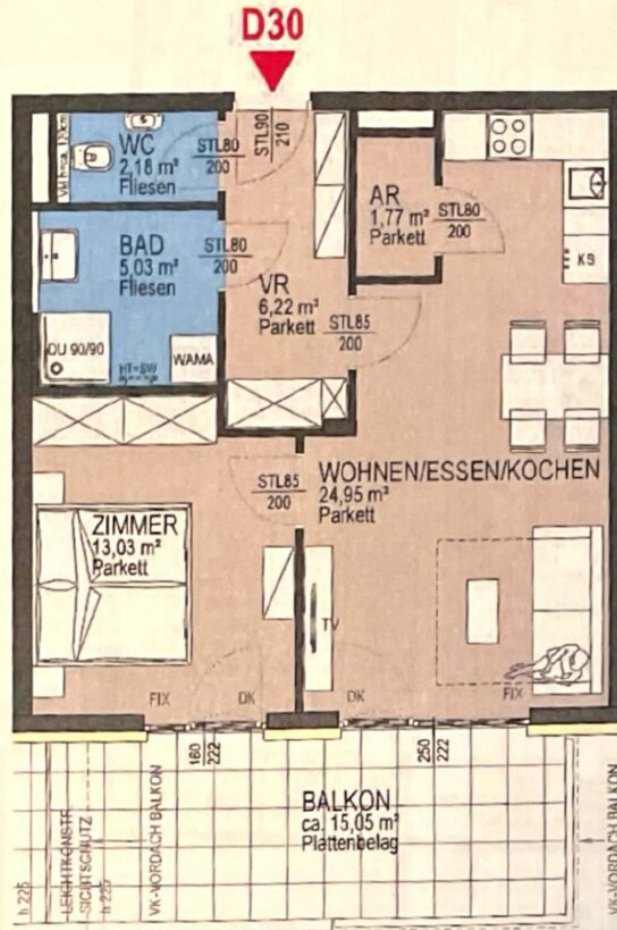
GRUNDRISS

3. OBERGESCHOSS

TOP D30

Wohnen ca.	53,18 m ²
Balkon ca.	15,05 m ²

SW = Sonderwunsch



VK-D. 2. 2014

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Panoramablick inkl. Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung mit **ca. 53,18 m²** befindet sich im **3. Obergeschoss** und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Die südliche Ausrichtung schafft viel Tageslicht in den Wohnräumen sowie eine angenehmen Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, die sich harmonisch in den Wohnraum einfügt. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum. Vom Wohnbereich sowie vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den **großzügigen Balkon** mit **ca. 15,05 m²**, der ausreichend Platz zum Entspannen bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Über den Vorraum sind sämtliche Räume der Wohnung erreichbar. Neben einem separaten WC verfügt die Wohnung über ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige und gepflegte Ausstattung sorgen für hohen Wohnkomfort.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet sowie durch einen **Tiefgaragenstellplatz**, der komfortables, sicheres Parken ermöglicht.

Auch für Anleger bietet diese Eigentumswohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit mit Vermietungspotenzial.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Besichtigungen können nur nach vorheriger Absprache vereinbart werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **Waidmannsdorf**. Die hervorragende Infrastruktur garantiert bequemes Wohnen. Nahversorgung, die Alpen-Adria-Universität, der Wörthersee sowie öffentliche Verkehrsmittel mit Busanbindung ins Stadtzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser tollen Wohnung. Ihr Wohntraum in Klagenfurt wartet auf Sie!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser schönen 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 und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

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

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

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 <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap