

**ZENTRUM FUSSLÄUFIG | Neuwertige Wohnung mit Garten
und Tiefgarage, fußläufig zum Markt und zur Innenstadt**



Objektnummer: 2509048-1

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	10.-Oktober-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,59 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,78 m ²
Keller:	2,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	495.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.908,61 €
Betriebskosten:	184,73 €
Heizkosten:	127,76 €
USt.:	43,02 €
Provisionsangabe:	

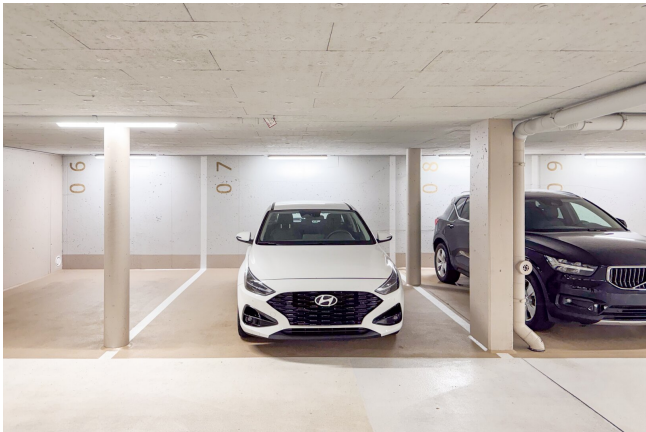
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc









ERDGESCHOSS



Vorläufiger Grundriss - Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten! Ausführung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Aufgrund von behördlichen Auflagen oder planerischen Erfordernissen (Stark, Haustechnik, Elektro usw.) kann es zu Abweichungen kommen. Somit können sich auch die Nutzflächen noch ändern! Maß- und Flächentoleranzen $\pm 3\%$. Plottdatum: 28.03.2022



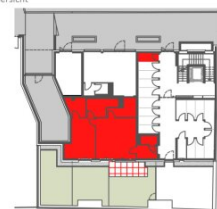
Green&Smart
WOMEN IN DER CITY

TOP W01

01 Vorraum	4.04 m²
02 WC	2.01 m²
03 Wohnküche	24.45 m²
04 Abstellraum	5.70 m²
05 Bad	6.98 m²
06 Schlafzimmer	14.57 m²
07 Schrankraum	4.94 m²
TOP W01	62.59 m²

08 Terrasse	8.43 m²
09 Garten	71.22 m²
10 Kellerabteil	2.70 m²

Übersicht



EIN PROJEKT DER:

WAGNER

Vermietung
„19. Oktober Straße“
GmbH
Imbergstraße 2/8 5020 Salzburg

ARCHITEKTUR VON:

arkan zeytinoglu architects

ZEYTOINOGLU ARCH
Imbergstraße 2/8 5020 Salzburg
Telefon: 0670 300 3000
info@zeytinoglu.at

PLANUNG + PROJEKTLÉITUNG VON:

G+H

G+H ZATZBERGER GMBH
Imbergstraße 2/8 5020 Salzburg
Telefon: 0670 300 3000
info@gh-z.at
www.gh-z.at

Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von 62,59 m² eignet sich dieses Schmuckstück perfekt für Singles oder Paare. Die Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung des Platzes und bietet Ihnen ein komfortables Wohngefühl mit ausreichend Abstellflächen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertigen Materialien. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – perfekt für gemütliche Abende. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier macht das Kochen Freude!

Genießen Sie die Abende auf Ihrer eigenen Terrasse und im angrenzenden Garten. Ob für entspannte Nachmittage mit einem guten Buch oder gesellige Grillabende mit Freunden – dieser Außenbereich bietet Ihnen Raum zur Entfaltung und Erholung.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Gegenüber befindet sich eine BILLA-Filiale, auch den Benediktinermarkt und eine Bäckerei erreichen Sie fußläufig.

Derzeit ist die Wohnung mit guter Rendite vermietet, Befristung bis 1. August 2027.

Hinweis: Zusätzlich zur Wohnung ist ein sehr großzügiger Tiefgaragenplatz zu erwerben, dieser verfügt über die Breite eines **Behindertenparkplatzes**, Preis auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap