

## Ankommen in Welzenegg: 3 Zimmer mit Westloggia, Lift & Carport



Wohnen/Essen

**Objektnummer: 873**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee    |
| Baujahr:                      | 1968                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 86,40 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 90,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,96                           |
| Kaufpreis:                    | 239.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 175,87 €                         |
| Heizkosten:                   | 81,53 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 96,09 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

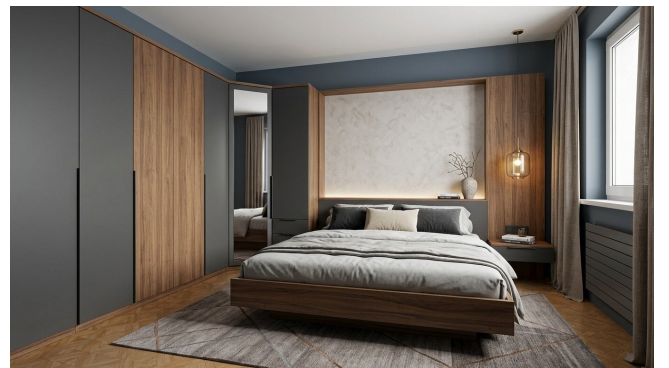


**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co











# IMMOBILIE VIRTUELL ERLEBEN

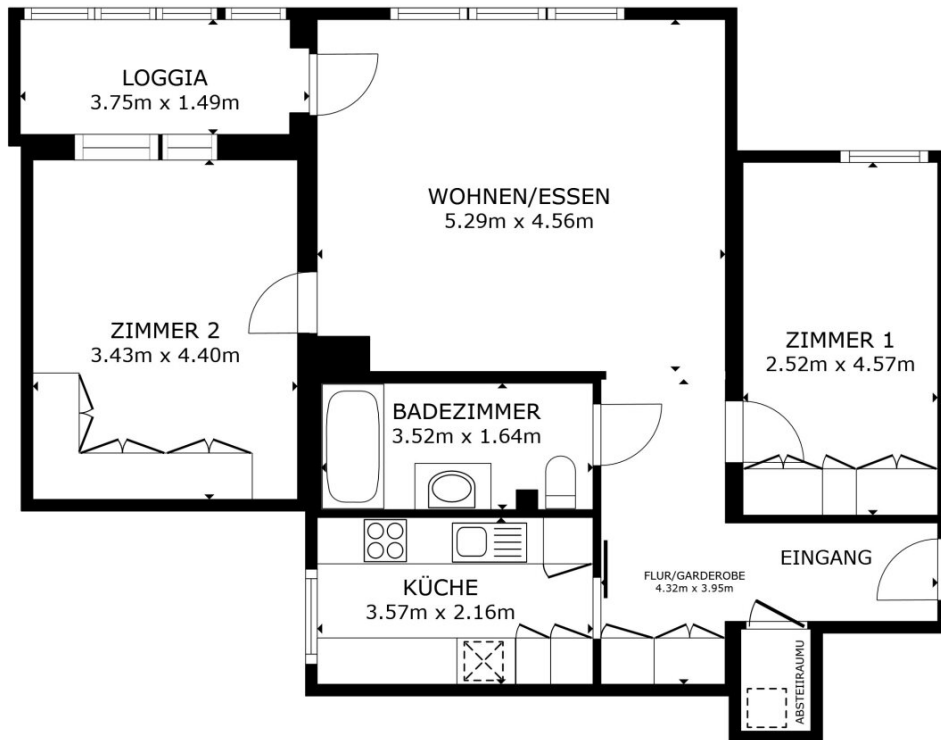
## 3D-RUNDGANG

**OBJEKT-NR. 857**

**QR-Code mit dem Smartphone scannen**  
und die Immobilie bequem online besichtigen.

**JETZT VIRTUELL BESICHTIGEN**





FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM  
FLOOR PLAN 86.4 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 86.4 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

### Platz zum Ankommen – mit Westloggia und Blick ins Grüne.

Nach Hause kommen, die Einkaufstaschen bequem mit dem Lift nach oben bringen und den Tag auf der verglasten Westloggia ausklingen lassen: Diese 3-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt-Welzenegg verbindet rund 86,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit praktischen Annehmlichkeiten für den Alltag. Sie passt zu Paaren mit zusätzlichem Raumbedarf ebenso wie zu einer kleinen Familie.

### Das macht die Wohnung interessant

- 3 Zimmer im 4. Obergeschoss mit Personenaufzug
- Verglaste Westloggia mit rund 6 m<sup>2</sup>
- Einbauküche, Parkett und Sonnenschutz
- Carport-Stellplatz und Kellerabteil
- Allgemeingarten mit Kinderspielplatz

Die Kombination aus Wohnung, geschütztem Außenbereich und zusätzlichem Stauraum schafft ein Zuhause, das sich im Alltag gut organisieren lässt. Der gemeinschaftliche Garten bietet weiteren Freiraum, ohne einen eigenen Garten bewirtschaften zu müssen.

### Zustand und laufende Kosten

Die Wohnung ist als gepflegt erfasst. Das Gebäude stammt aus 1968; als letzte Generalsanierung ist 2002 hinterlegt. Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung. Der Energieausweis weist einen HWB von 28 kWh/m<sup>2</sup>a und einen fGEE von 0,96 aus.

**Kaufpreis: 239.000 €.** Die aktuell ausgewiesenen monatlichen Kosten betragen insgesamt **353,49 €**: Betriebskosten 175,87 €, Heizkosten 81,53 € und sonstige Kosten 96,09 €. Individueller Verbrauch und persönliche Verträge können zusätzliche Kosten verursachen. Die Erwerbsnebenkosten sind im Kostenbereich des Angebots angeführt.

## Entdecken Sie Ihr neues Zuhause

Sie möchten sehen, wie sich die Räume und die Westloggia vor Ort anfühlen? Fragen Sie das Exposé an oder vereinbaren Sie eine Besichtigung. Gerne erläutern wir Ihnen dabei auch die aktuelle Vorschreibung und die Details zum Kaufumfang.

**Hinweis zu den Abbildungen:** Als „Ausstattungsbeispiel“ bezeichnete Bilder sind visualisierte Einrichtungsvorschläge. Möblierungen und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

#### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap