

Renditestarke 3,5-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt



Essbereich

Objektnummer: 2017/60

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	179.800,00 €
Betriebskosten:	176,23 €
USt.:	17,62 €
Provisionsangabe:	

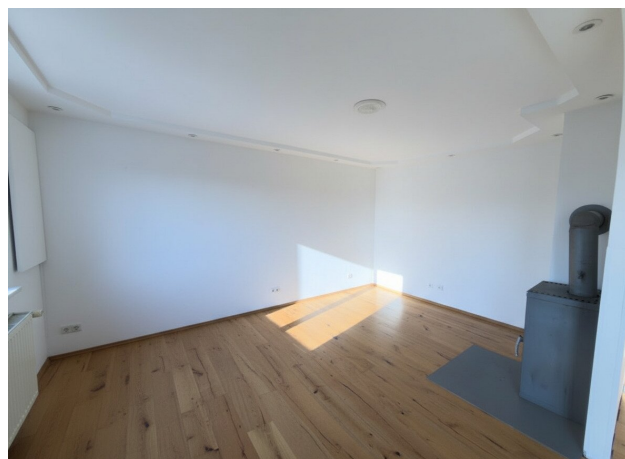
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Strebenitzer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59



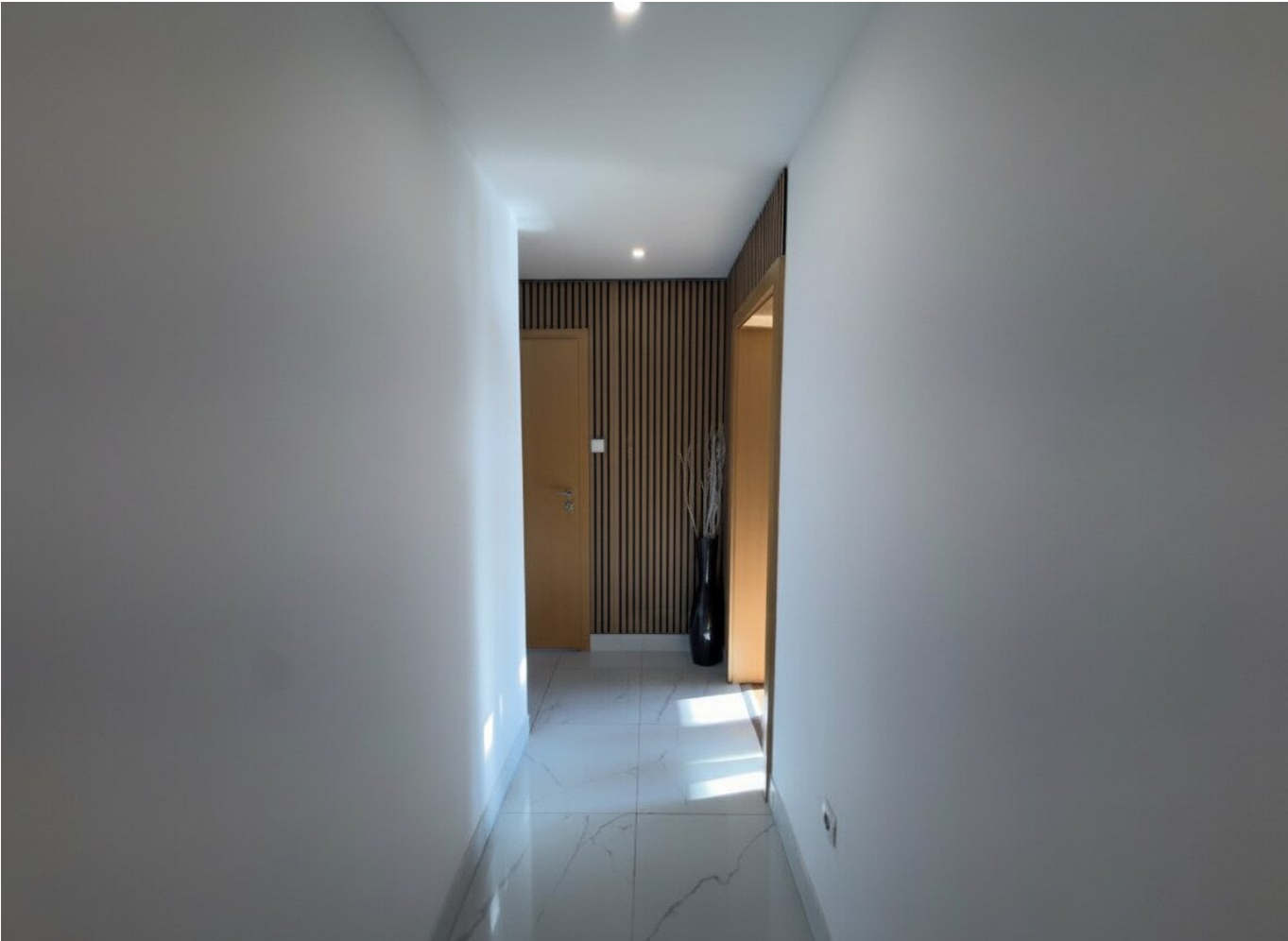


KI-bearbeitet



KI-bearbeitet





Objektbeschreibung

Renditestarke 3,5-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt

Diese ansprechende Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 85 m²** überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung und ein besonders helles, freundliches Wohnambiente. Ideal geeignet für **Anleger, Paare & kleine Familien**.

Die Wohnung verfügt über **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, die vielseitig nutzbar sind – ob als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohnbereich, der durch einen eleganten Durchgangsbogen harmonisch mit dem Ess- und Küchenbereich verbunden ist. Dieser offene Übergang schafft ein angenehmes Raumgefühl und verbindet die einzelnen Wohnzonen auf stilvolle Weise. Der Ess- und Küchenbereich präsentiert sich dank **großer Fensterflächen** besonders hell und einladend – perfekt für gesellige Stunden und gemeinsames Kochen.

Das neuwertige Badezimmer mit integriertem WC überzeugt durch modernes Design und Funktionalität. Zusätzlich bietet ein praktischer Abstellraum wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Insgesamt vereint diese Wohnung Komfort, Helligkeit und eine durchdachte Raumaufteilung – eine ideale Gelegenheit für alle, die in Klagenfurt ein modernes Zuhause suchen.

Die Wohnung wird elektrisch beheizt und verfügt zusätzlich über einen Ofen im Wohnbereich. Alternativ kann dieser durch einen Pelletsofen ersetzt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Anschluss an die Fernwärme herzustellen.

Grundrissplan folgt.

Überzeugen Sie sich bei einer **persönlichen Besichtigung** von diesem modernen Wohnraum.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten.**

Nebenkosten Kaufvertrag

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap