

**Anlage oder Eigenheim: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia,
Lift & Tiefgaragenplatz nahe Uni Klagenfurt!**



Gebäude

Objektnummer: 2017/73

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1978
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	49,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	105,38 €
Heizkosten:	67,52 €
USt.:	24,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

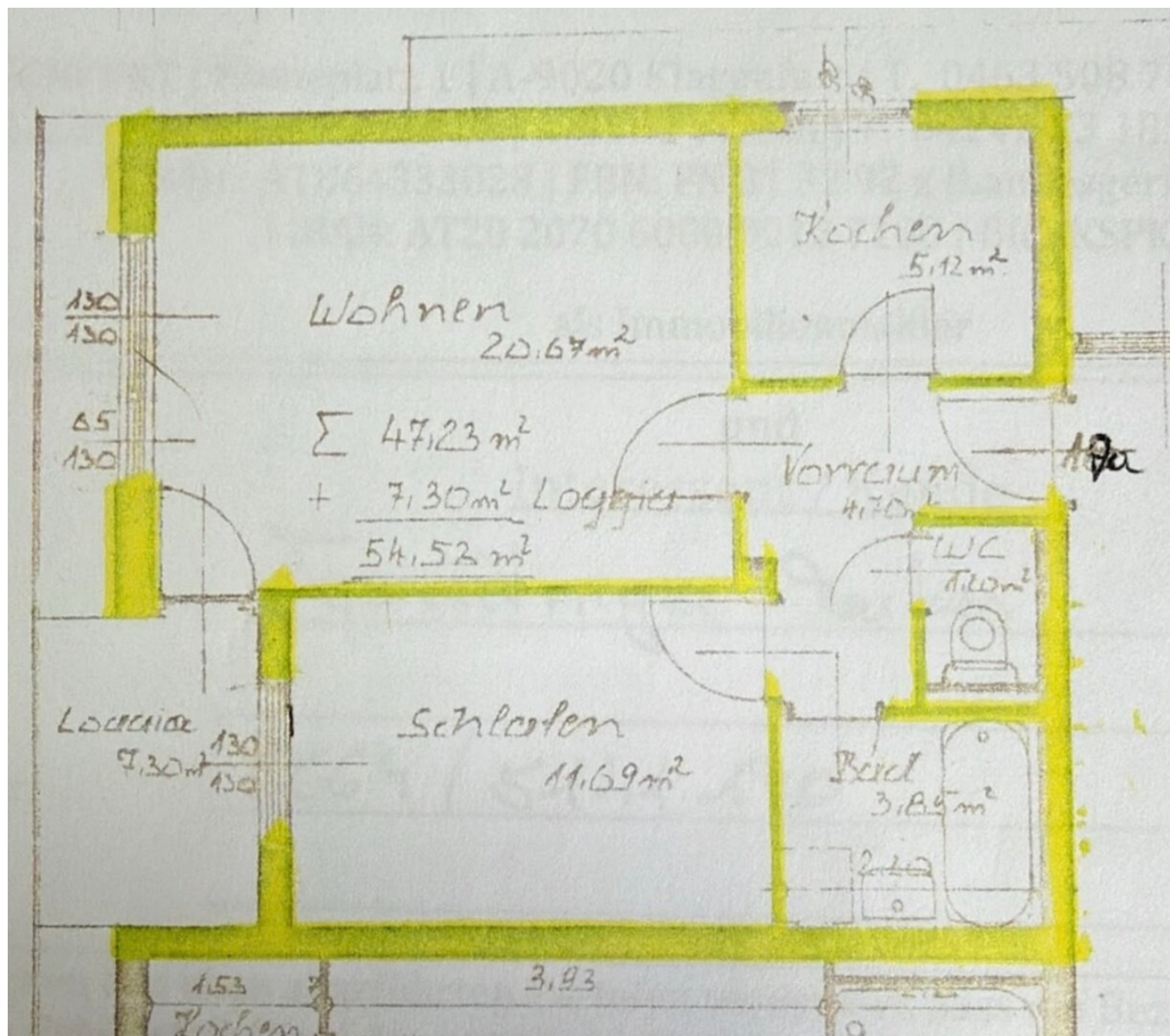


Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee







Objektbeschreibung

Anlage oder Eigenheim: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & Tiefgaragenplatz nahe Uni Klagenfurt!

Kompakt, modern und flexibel: Diese 2,5-Zimmer-Wohnung nahe der Universität Klagenfurt bietet auf ca. 47 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept und eignet sich ebenso als gefragte Anlagewohnung wie als gemütliches Zuhause für Eigennutzer. Im 3. Stock gelegen, ist sie bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnung wurde 2020 renoviert und überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Beheizt wird über Fernwärme mit Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Loggia mit ca. 7,3 m² erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Frühstück an der frischen Luft oder zum Abschalten nach einem langen Tag ein.

Ein echtes Plus in dieser Lage: Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz sowie ein Außenstellplatz. Das erspart die Parkplatzsuche und ist für Eigennutzer wie für künftige Mieter ein klarer Vorteil.

Die Nähe zur Universität macht die Wohnung zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage, etwa durch Studierende, Lehrende und Berufstätige. Wer selbst einziehen möchte, genießt kurze Wege und urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

HIGHLIGHTS:

- 2,5 Zimmer auf ca. 47 m² Wohnfläche
- Loggia mit ca. 7,3 m²
- 3. Stock, bequem mit dem Lift erreichbar
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Renoviert 2020
- Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz

- Ideal als Anlagewohnung und zur Eigennutzung
- Lage nahe der Universität Klagenfurt

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Universität Klagenfurt und damit in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Auch der Lendkanal, die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants sowie der Wörthersee sind schnell erreichbar. Diese Mischung aus Campusnähe, urbaner Infrastruktur und Naherholung macht die Lage für Anleger und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

Die Betriebskostenaufstellung, der Grundrissplan und der Energieausweis werden nachgereicht.

Die Möbel wurden mittels KI entfernt.

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 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters
- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap