

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Klagenfurt



Titelbild

Objektnummer: 3754_777

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Getreidegasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1949
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 189,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96







Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Klagenfurt Diese geräumige, zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² (laut Nutzwertgutachten) im Herzen von Klagenfurt liegt im 2. Stock eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: • Vorraum • Koch-/Essbereich • 4 Zimmer • Badezimmer mit Badewanne • separates WC • Abstellraum Die Wohnung ist derzeit vermietet und steht ab dem 01.05.2025 zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich auch ideal für Anleger, da sich die Wohnung mit ihren Räumlichkeiten perfekt zur Vermietung eignet, beispielsweise als Wohngemeinschaft für Studierende. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen Warmwasserboiler. In den Wohnräumen ist Holzparkettboden. In der Küche wurde 2023 ein Kunststoffboden verlegt. Die zentrale Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Freizeitmöglichkeiten. Der Alte Platz sowie der Neue Platz liegen nur wenige Gehminuten von dieser Immobilie entfernt. In ca. 10 Fahrminuten gelangen Sie zum wunderschönen Wörthersee. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser tollen Eigentumswohnung im Zentrum von Klagenfurt! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen 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. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. 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. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 189.0 k

mebeda Wh/(m²

rf: a)

Klasse E

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 3.13

Gesamt

energie
effizienz
:
Klasse E
Faktor
Gesamt
energie
effizienz
: