

## Schöne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenplatz inklusive



**Objektnummer: 5408/258**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	311.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,97 €
<b>Heizkosten:</b>	69,78 €
<b>USt.:</b>	37,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Julian Englich



Wo der Wert  
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

**Julian English**









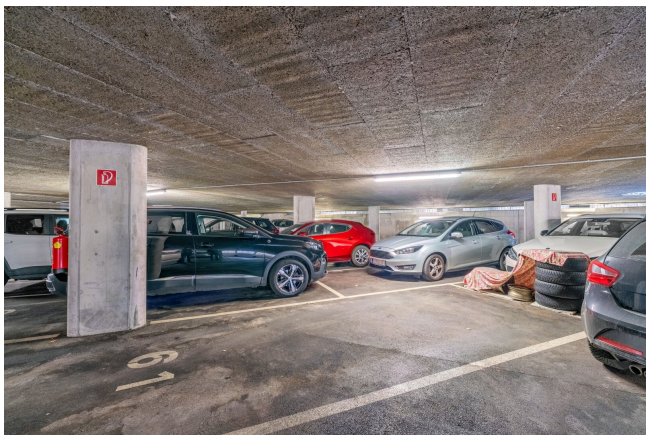








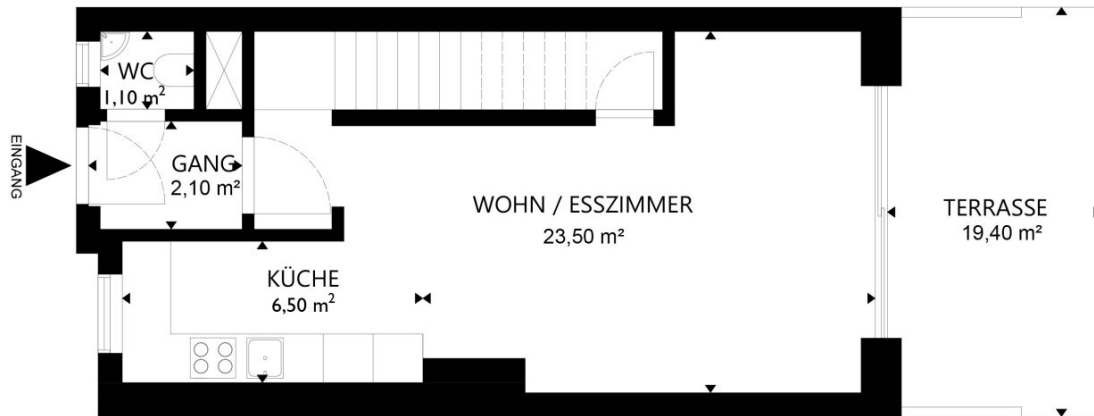






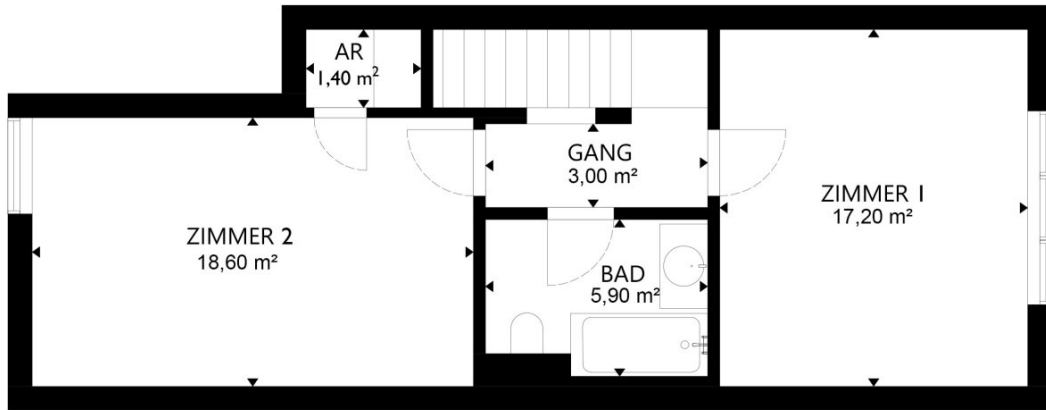


## ERDGESCHOSS



Symbolbild!  
Bitte Naturmaße nehmen!

## OBERGESCHOSS



Symbolbild!  
Bitte Naturmaße verwenden!

## Objektbeschreibung

Diese **wunderbare 3-Zimmer Maisonette-Wohnung** mit rund 80,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gemäß Nutzwertgutachten) befindet sich in einer sehr **schönen Wohnanlage, die 2007** vom Kärntner Siedlungswerk in Klagenfurt-Waidmannsdorf **fertiggestellt** wurde.

Für Ihr **Auto** ist in diesem Angebot auch ein **Tiefgaragenplatz inklusive!** Für den Stellplatz wurde bereits um eine **Erlaubnis** zur Errichtung einer **E-Ladestation** bei der Hausverwaltung angefragt und genehmigt. Dies könnte daher in weiterer Folge durch den neuen Eigentümer umgesetzt werden. Bei Bedarf könnte ein weiterer Parkplatz bei der Hausverwaltung zusätzlich angemietet werden.

Ihr neues **Zuhause** bietet Ihnen **zahlreiche Annehmlichkeiten auf drei Ebenen**. Im Erdgeschoss verfügen Sie über ein nach **Westen orientiertes Wohnzimmer**, das über einen **schönen Essbereich** in die hochwertige **Regina-Küche** übergeht. Dort genießen Sie das Kochen mit einem **Neff Induktionsherd** inklusive **Twist Pad Bedienung** (kindersicher), sowie einem nach außen führenden Dunstabzug. Weiters stehen Ihnen ein Siemens Herd und ein Miele Dampfgarer zu Verfügung. Die auf den Bildern sichtbare **Esstischgarnitur ist im Angebot bereits inkludiert**.

Durch eine großzügige Schiebetüre machen Sie auch die mit robustem **Lärchenholz belegte Terrasse** zur **Erweiterung des Wohnzimmers** an schönen Tagen. Die Thujen-Hecke bietet Ihnen ein angenehmes Maß an **Privatsphäre** beim **Feiern** und **Grillen** mit Familie und Freunden. Ein Teil der Terrasse ist als **Loggia** ausgeführt und **überdacht**. Eine fernbediente **Markise** beschattet den Sitzplatz ideal. Die Fensterfront im Wohnzimmer ist mit ebenfalls **fernbedienbaren Rollläden** ausgestattet (auch über **Homematic-Steuerung** möglich).

Im Vorraum und Eingangsbereich steht eine praktische Gäste-Toilette zur Verfügung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über eine Türe auch in den direkt zugänglichen großen **Keller-Abstellraum**, der sich auszeichnet auch als **Hobbyraum** oder **Home-Office** eignet.

Über den offenen Treppenbereich sind die **2 Schlafzimmer** (mit Außenjalousien) und das **Badezimmer** im Obergeschoss zu erreichen. **Highlight** für alle **Bike-Liebhaber** ist der **Fahrradlift** für drei Räder im Treppenhaus, der inkludiert ist (aber auch entfernt werden kann, wenn kein Bedarf besteht).

Das **Badezimmer** bietet eine praktische **Badewanne** mit verbreitertem Bereich fürs Duschen, sowie ein Waschbecken samt schönem Unterschrank und Spiegelkasten. Eine Toilette rundet die Funktionen ab. Die beiden **Schlafzimmer sind groß** ausgeführt. Das westseitige Zimmer ist durch das große Fenster sehr hell. Das ostseitige Schlafzimmer verfügt auch noch über einen separaten Abstellraum.



Die Wohnung wird über **Fernwärme** und **Solarkollektoren** am Dach beheizt und verfügt über eine **Haus-SAT-Anlage** und **Magenta-Anschlüsse**. Die Böden sind mit **Parkett** und Fliesen gestaltet.

Im Rahmen der Allgemeinflächen stehen Ihnen auch **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** sowie **ein Trockenraum** zum Wäscheaufhängen zur Verfügung. Der offene, grüne und sehr schön gestaltete **Innenhof** ist direkt von der Wohnungseingangstüre erreichbar und ideal für Familien. Dort gibt es einen tollen **Kinderspielplatz** und einen weiteren (**überdachten**) **Fahrradabstellplatz**.

Die Wohnung eignet sich gut für die **Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses**. Profitieren Sie auch von der aktuell möglichen **Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr** (1,1%) und **Pfandrechtseintragungsgebühr** (1,2% von der Pfandrechtshöhe)!

Da die Wohnhausanlage von einer gemeinnützigen Genossenschaft errichtet wurde, ist diese für **eine freie Vermietung nur bedingt** geeignet, da die Höhe eines allfälligen Mietzinses den **Beschränkungen des Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetzes** unterliegt.

**Wir freuen uns, diese schöne Immobilie in einer idealen Lage gerne persönlich zeigen zu dürfen!**

Sie können die Wohnung sehr zeitnahe beziehen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.500m

Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap