

## 3 oder 4 Zimmerwohnung ?



**Objektnummer: 781**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	87,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,91
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,49 €
<b>Heizkosten:</b>	106,07 €
<b>USt.:</b>	41,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

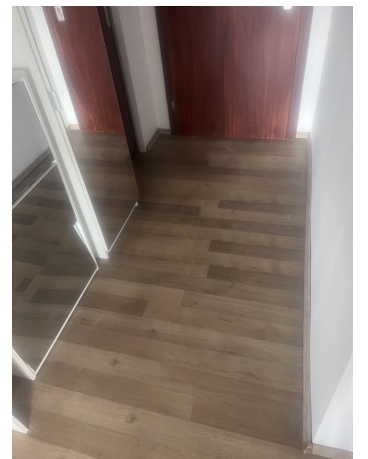
## Ihr Ansprechpartner



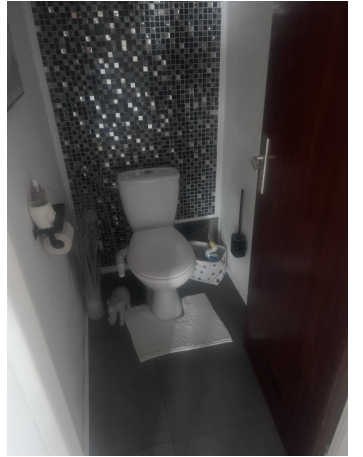
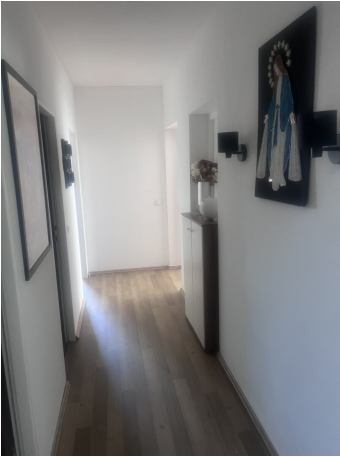
**Linda Reshani**

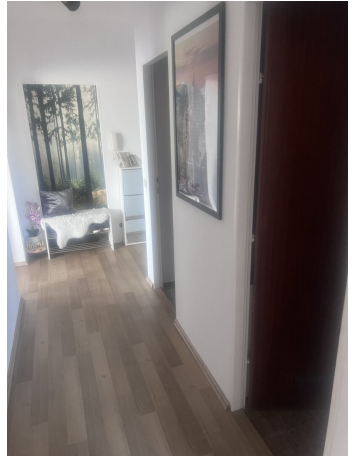
Hugo Ebner Immobilien  
Feschnigstraße 72  
9020 Klagenfurt

T 06763506895





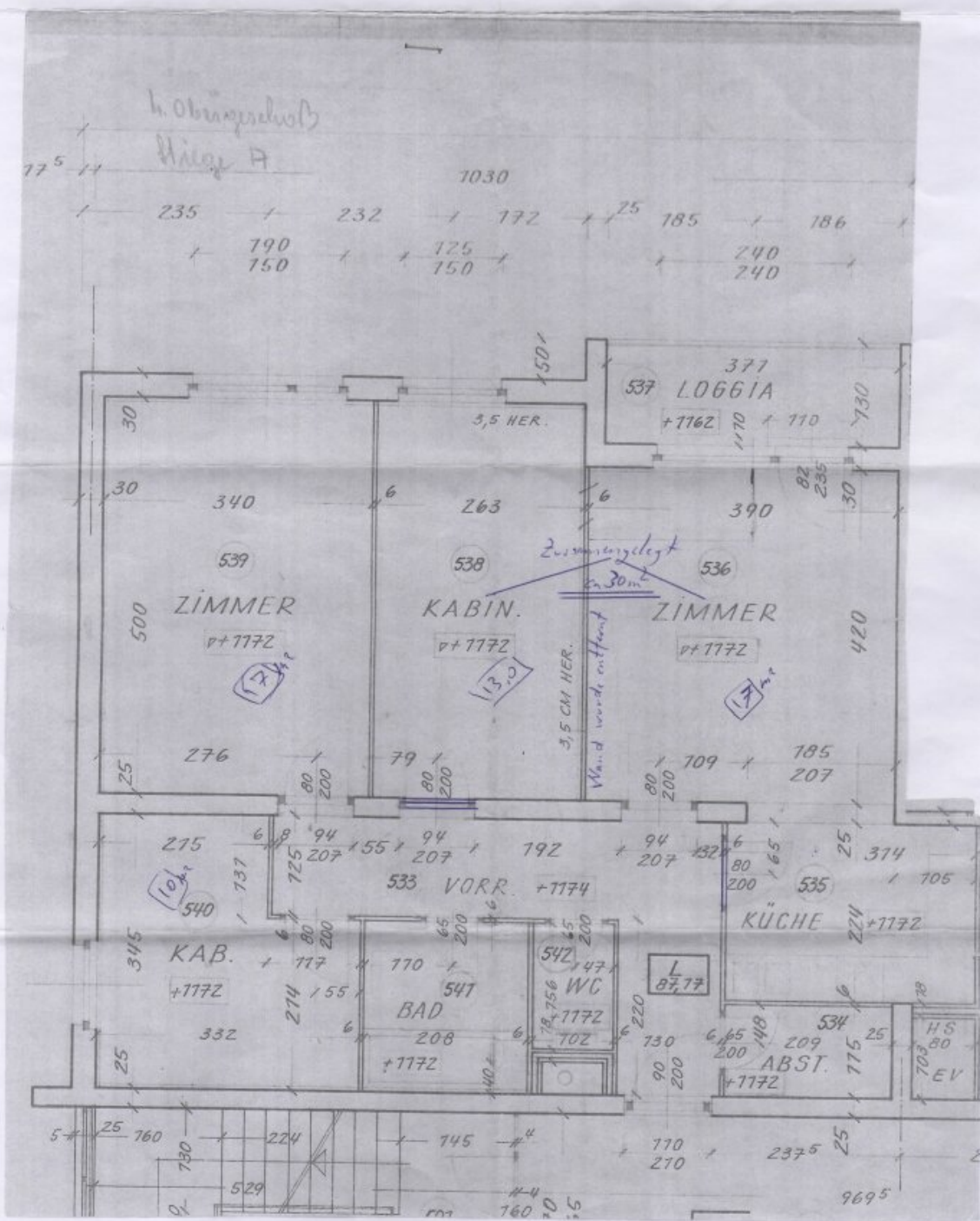














## Objektbeschreibung

Im 4. Stock mit Lift erreichen Sie dies 3 oder 4 Zimmerwohnung.

Von den Eigentümern wurde die Wand zwischen Wohnzimmer und Kabinett entfernt um ein großzügiges

Wohn-Esszimmer mit 30 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Zugang zur Loggia - wurde vor kurzem mit Fenster, inkl. außenliegendem Sonnenschutz, versehen - und ein

offener Zugang zur Küche - aber doch optisch abgetrennt - wurde ein behaglicher Wohnraum für die Familie geschaffen.

Sollte ein drittes Schlafzimmer notwendig sein, lässt sich dieses mit einfachen Mitteln wieder herstellen.

Diele - AR - Küche - Wohn-Esszimmer - Loggia - WC - Bad - 2 Schlafzimmer - eine gelungene Aufteilung.

Diele - Küche - Wohn-Esszimmer - Elternschlafzimmer - hier wurde ein neuer Boden verlegt.

In der Einbauküche ist ausgestattet mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, E-Herd, Dunstabzug, Spüle und Armatur.

Im Badezimmer mit Badewanne gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss - die Fliesen sind im Retro Styl

WC extra - wurde bereits neu verflies

Die Fenster in den Räumen haben alle einen außenliegenden Sonnenschutz mittels Rollläden.

Eine helle Wohnung für eine Familie, Kinderspielplatz vorhanden.

Vor dem Haus sind wirklich genügend Autofreistandplätze zur freien Verfügung !!

**In der Wohnung verbleibt die Einbauküche - alle anderen Möbel und Einrichtungsgegenstände werden mitgenommen und**

**die Wohnung wird besenrein übergeben.**

Diverse Sanierungsmaßnahmen im Inneren des Hauses wurden abgeschlossen.

Für diese Sanierungen sind monatlich zusätzlich zu den BK noch € 124,54 zu zahlen, **diese Sonderzahlung endet mit Ende 2026**

Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Hugo Ebner, Immobilientreuhänder, 0676/6330370

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.