

## Wohnen am Alten Platz in Klagenfurt



**Objektnummer: 813**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,25 €
<b>USt.:</b>	21,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hugo Ebner

Hugo Ebner Immobilien  
Feschnigstraße 72  
9020 Klagenfurt

H 0676 6330370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







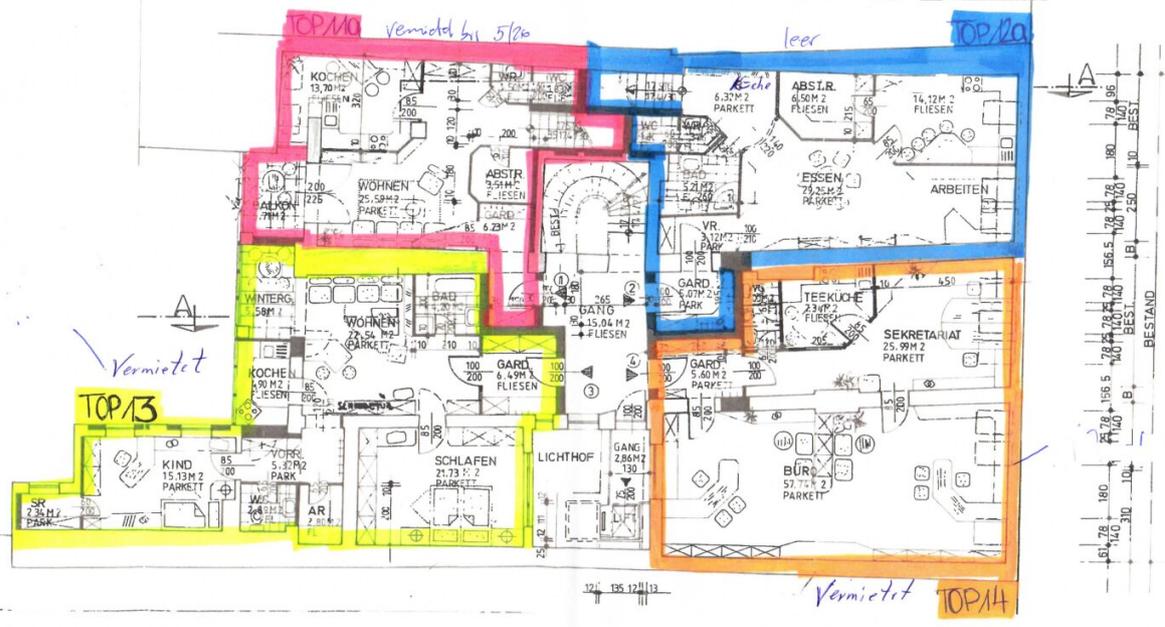








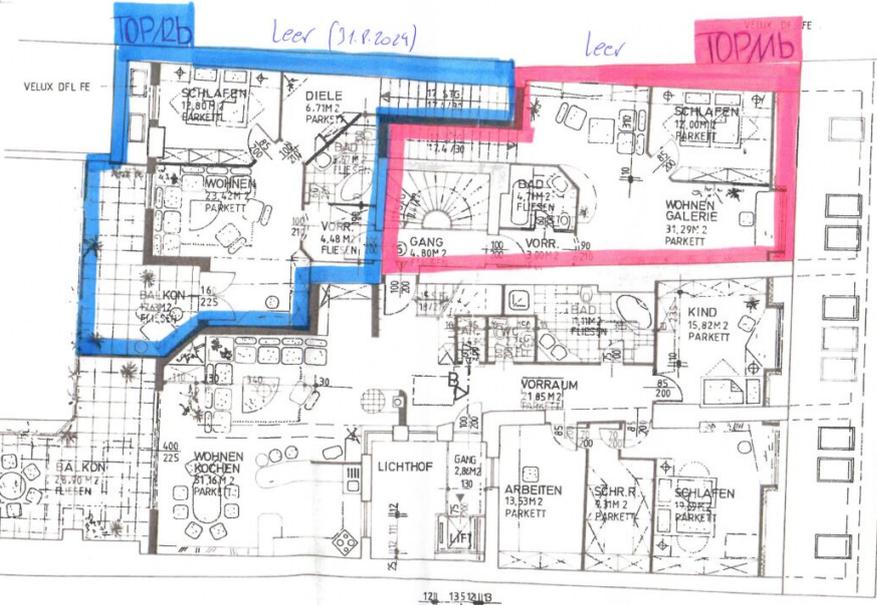
# 1. DACHGESCHOSS



# 2. DACHGESCHOSS

HERALAN 35/30  
BAUFOLIE  
SPLITTAUSGLEICH  
BEST. DECKE

HERALAN 35/30  
BAUFOLIE  
SPLITTAUSGLEICH  
STB-DECKE 20 cm



135  
B

## Objektbeschreibung

Willkommen im Zentrum von Klagenfurt am Wörthersee.

Selbst wohnen oder vermieten ?

Auf der 3. Etage - mit Personenlift - eines gepflegten Altbauhauses gelegen, besticht diese Maisonettewohnung mit einer großzügigen Fläche von 125,81m<sup>2</sup> und einem Balkon in den Innenhof mit 17,63 m<sup>2</sup>

Ein Highlight dieser Maisonettewohnung ist der geräumige und sonnige Balkon, der sich perfekt für gemütliche Abende oder ein entspanntes Sonnenbad eignet.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, offene Küche, AR mit 6,50 m<sup>2</sup>, **2 Bäder mit Badewanne und 2 WC.**

Ob als großzügiges Familienheim oder als elegante Single-Wohnung, hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das besondere an dieser Wohnung ist nicht nur der Balkon - bei Altbauten sehr selten - sondern auch die Möglichkeit einen Teil der Wohnung vermieten zu können !!!

Auf dem Grundrissplan ist die Wohnung "blau" umrandet und mit Top 12a und Top 12b bezeichnet. Die Maisonettewohnung ist momentan getrennt und wurde einzeln vermietet !

Eine Zusammenführung der Wohnungen ist ohne großen Aufwand möglich ! Gerne informieren wir Sie darüber persönlich.

Die Wohnung ist mit Fernwärme beheizt - direkte Abrechnung mit dem Energielieferanten - und verfügt über eine moderne Einbauküche.

Die beiden Bäder mit Badewanne, bieten Ihnen höchsten Komfort und sind ein Ort der Entspannung und Erholung. Zudem gibt es ein Gäste-WC.

Ein Personenaufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt wenn Sie die Stadt lieben.

Auch für ausgiebiges Shoppingvergnügen ist gesorgt.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen in der Stadt.

Der Kaufpreis von € 449.000,00 ist angemessen für die exzellente Lage und die großzügige Fläche.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. AB 02. September 2024 möglich !

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap