

## **Ein - Zweifamilienhaus/Investment am Kreuzberg!**



**Objektnummer: 1607/57**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Robert Zöchling**

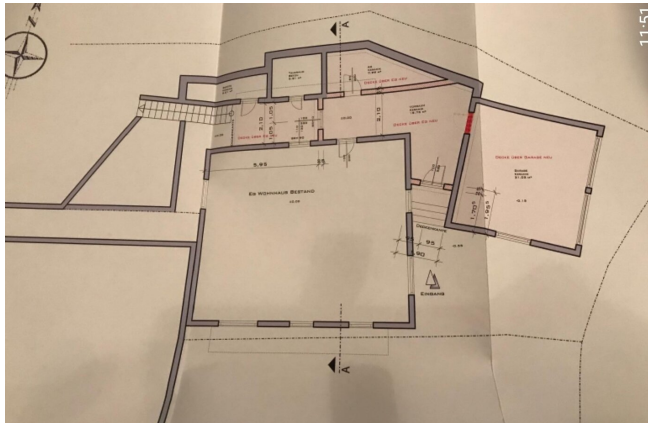
KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH  
Ramsauerstr. 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

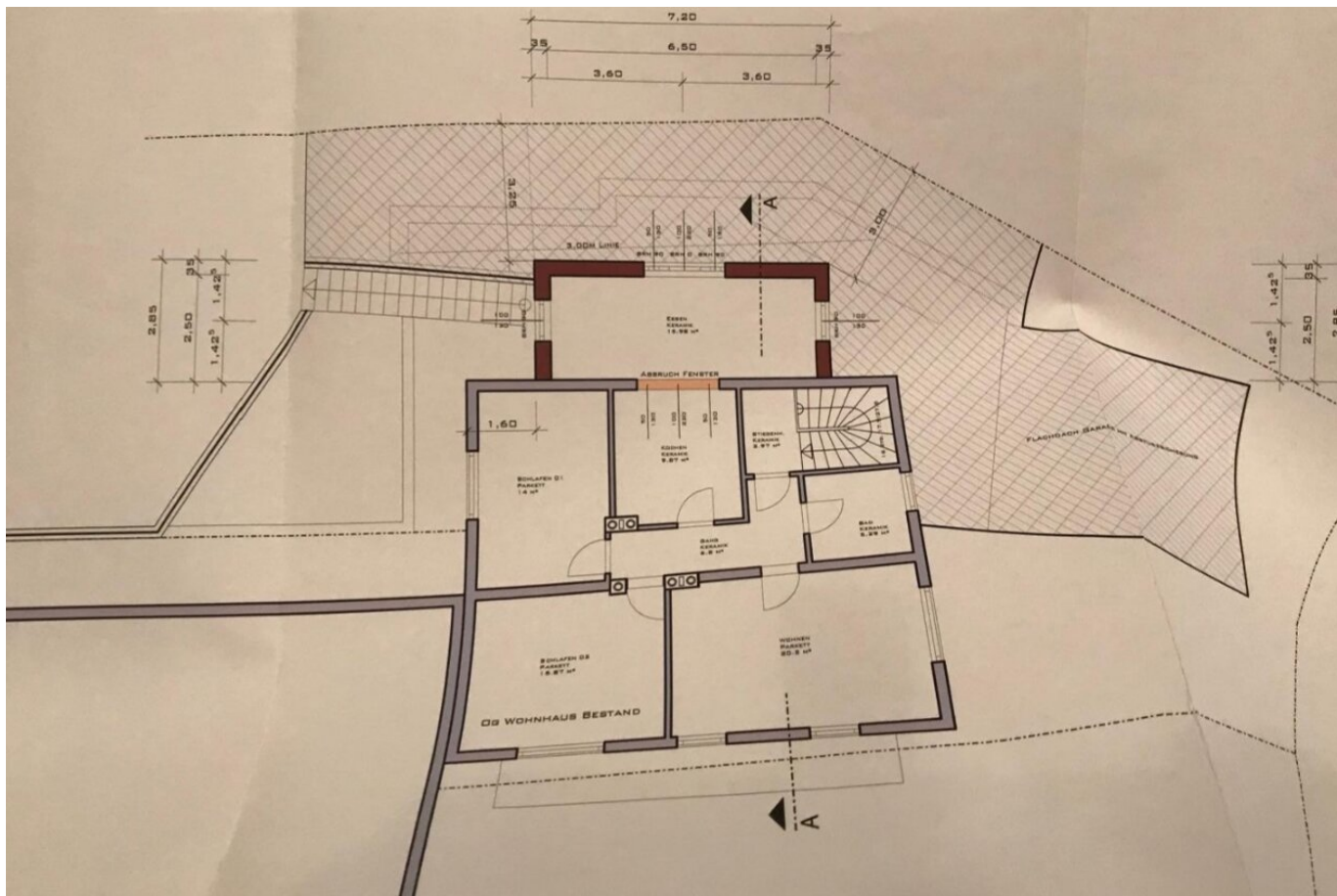
T 00436641002220

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie liegt in bester Lage von Klagenfurt am Kreuzbergl.

Ruhe, Natur, Pool mit Gartenhaus, riesige Terrassenflächen mit Weitblick und einem nett angelegten Garten sind nur wenige Merkmale dieses Juwels.

Die Liegenschaft verfügt über 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche und einer Doppelgarage mit ca. 40 m<sup>2</sup>. 2 Autoabstellplätze sind ebenso verfügbar.

Grundstücksgröße ca. 611 m<sup>2</sup>.

Die Aufteilung ist wie folgt angelegt:

Eingang und Zugang zur Doppelgarage, großer langer Flur mit 3 kleineren Nebenräumen.

Wohnung 1 im EG:

Vorraum, WC, Badezimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche möbliert.

Wohnung 2 im OG:

Vorraum, WC, Badezimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, offene Küche möbliert mit Essbereich und Zugang zur großen Weitblickterrasse und Zugang zum Garten mit Gartenhütte und Pool.

Versorgt wird diese Immobilie mit einer neueren ÖL - Zentralheizung.

Erbaut ca. 1979 / teilweise Renoviert / Zubau 2013

Kaufpreis: 599.000 Euro

Fazit:



Eine Immobilie für 2 Familien. Auch perfekt für Investoren und privaten Anlegern.

Gerne stelle ich Ihnen diesen Immobilienraum persönlich vor. Bitte kontaktieren Sie mich unter 06641002220 .

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap