

**Beeindruckende 5 Zimmer Wohn(T)raum direkt in
Klagenfurt /// 2,9 km bis zum Wörthersee**



Objektnummer: 5387/6969

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	116,00 m ²
Gesamtfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	231,65 €
USt.:	23,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



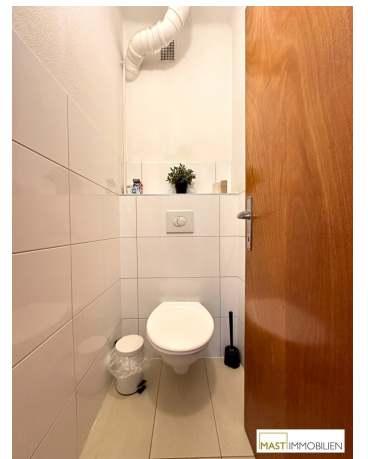
Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn



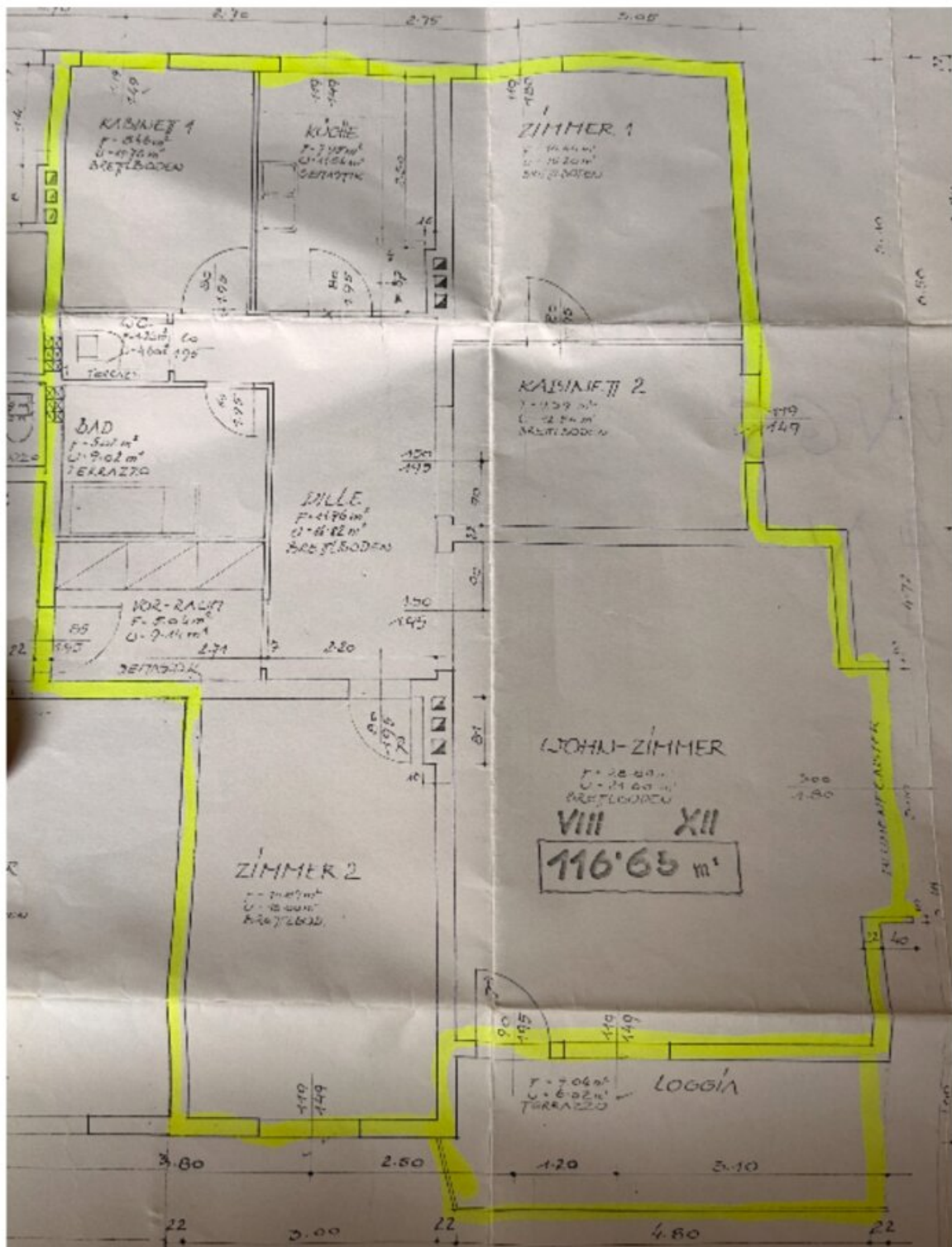














Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer optimal aufgeteilten 5 Zimmer Wohnung in Klagenfurt inkl. Loggia?

dann sind Sie hier genau richtig,...

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- **1. Obergeschoss**
- **geringe Betriebskosten**
- **4/5 Zimmer separat begehbar**
- **Einbauküche inkl. Geräte**
- **Kunststofffenster**
- **Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche**
- **sep. WC**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Loggia / Balkon**
- **WINDHAGER Heizsystem Öl (regelmäßig gewartet)**

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ausreichend großes Vorzimmer mit Platz für

Ihre Garderobe. Zusätzlich befindet sich nach dem Vorraum, ein weiterer Vorraum mit einer Fläche von ca. 12 m², der Ihnen separaten Zugang in alle Räumlichkeiten verschafft (bis auf ein Zimmer mit ca. 14.50 m²). Das Wohnzimmer verfügt über ca. 28 m² und bietet einen direkten Zugang auf die Außenfläche "Loggia/Balkon" (ca. 9 m²) mit Fern- & Grünblick. Das Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, WM-Anschluss und Waschbecken verfügt über eine Fläche von ca. 5 m². Das WC natürlich separat begehbar. Im Kellergeschoss befindet sich ein XXL-Kellerabteil, das alleine der Wohnung zuzuordnen ist.

(Plan im Inserat anbei)

- Vorzimmer: ca. 5 m²
- 2. Vorzimmer: ca. 12 m²
- Wohnzimmer: ca. 28 m²
- Zimmer I: ca. 14,50 m²
- Zimmer II: ca. 14,90 m²
- Kabinett I: ca. 8,50 m²
- Kabinett II: ca. 9,40 m²
- Küche: ca. 8 m²
- Bad: ca. 5 m²
- WC: ca. 1,30 m²
- Loggia: ca. 9 m²
- Kellerabteil: ca. 12 - 13 m²

Infrastruktur:

Sie erreichen binnen weniger Gehminuten (ca. 1,3 km) die Innere Stadt mit zahlreichen Restaurants, Nahversorgern und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Klagenfurt ist ca. 2,1 km von der Liegenschaft entfernt.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Details:

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet und kann ab 01.02.2025 bestandsfrei übernommen werden. Die aktuelle Mieteinnahme beträgt derzeit, ca. 1.150,-- € inkl. BK. Gerne erkläre ich Ihnen die genaueren Details telefonisch oder per Mail.

Wichtig: Das Sanierungsdarlehen läuft im Juni 2025 aus. Die Höhe der Vorschreibung sinkt dann auf ca. 358,-- € inkl. 10% MwSt.

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notarabwicklung: nach Absprache

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Straßenbahn <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap