

## **K3 - NEU - GUTES INVESTMENT - ANLAGEOBJEKT**



**Objektnummer: 1255332**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Heinz G. Kriessmann**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und ruhige renovierte 3-Zimmerwohnung mit Balkon und eigenem Parkplatz in Waidmannsdorf mit Seenähe sowie Uninähe.

Die Wohnung verfügt über einem Vorraum, neu renoviertes Bad mit Dusche und Badewanne, seperates WC, Abstellraum, einen großen Wohn-Essbereich mit neuer Küche, zwei Schlafzimmer und einen Balkon mit neuer Markise.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit einen Holzofen zu installieren.

Zur Wohnung gehört ein nummerierter Autoabstellplatz. Zudem sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die Wohnung verfügt über neue 3-fach verglaste Fenster samt Rollläden und integrierten Insektenschutzgittern in jedem Raum.

Das Dach des Gebäudes wurde im Sommer 2024 saniert.

Zum Wohnhaus gehört ein großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, welcher von allen Bewohnern genützt werden kann.

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten (Interspar, Billa, Hofer etc.), Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, HTL, Bafeb und Pädagogische Hochschule sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der Wörthersee und die Universität sind mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar.

## **Sonstiges**

Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet.

**Mietvertrag bis September 2029, Gesamtmiete € 1.280,- pro Monat (Nettomiete € 1.040,65).**

**Gesamte Jahresmiete i.d.H.v. € 15.360,00 wird jeweils im Jänner im vorhinein bezahlt.**

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m  
Straßenbahn <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap