

## **ROTHAUER HOCHHAUS | Charmante 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum, mit Balkon**



**Objektnummer: 2503021**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	100,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.627,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,94 €
<b>Heizkosten:</b>	140,68 €
<b>USt.:</b>	43,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







## Objektbeschreibung

Die charmante Wohnung liegt im Herzen der Klagenfurter Innenstadt, im beliebten ROTHAUER HOCHHAUS. Sämtliche täglichen Aufgaben können hier bequem zu Fuß erledigt werden. In unmittelbarer Umgebung befindet sich in **SPAR**, frische Lebensmittel kaufen Sie jedoch auch am Klagenfurter **Benediktinermarkt**. In unmittelbarer Nähe zum **Heiligengeistplatz** gelegen, befinden sich sämtliche Buslinien vor der Haustüre. Auch der **Lendhafen** ist in wenigen Schritten erreichbar und bietet Ihnen den perfekten Rahmen für laue Sommerabende, oder einen Spaziergang an der Lend.

Mit wenig Aufwand verwandeln Sie diese schmucke 4-Zimmer-Wohnung in Ihr neues Zuhause, empfohlen wird ein Abschleifen des Parkettbodens und eine Renovierung von Bad und Küche. Auch die Innentüren und die Wohnungstüre sollten im Zuge dieser Arbeiten erneuert werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten erwartet Sie ein neuwertiges Wohnerlebnis.

Des gesamte Gebäude wurde in den Jahren **2018 bis 2019 hochwertigst saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht**. Sowohl neue **Schallschutzfenster** wurden eingebaut, als auch **elektrische Jalousien** angebracht. Details finden sich unter diesem [Link](#). Für die Sanierung wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein Kredit aufgenommen. Im Kaufpreis ist die Rückführung des Kreditanteiles inkludiert, somit sind Sie nicht durch höhere Betriebskosten belastet.

*Hinweis:* Aktuelle Betriebskostenabrechnungen und Energiedaten wurden bereits bei der Hausverwaltung angefragt und werden kurzfristig nachgereicht!

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 <500m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap