360 Tour / 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in adretter Grünlage

Objektnummer: 1142

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	130,54 €
Heizkosten:	93,49 €
USt.:	31,75 €

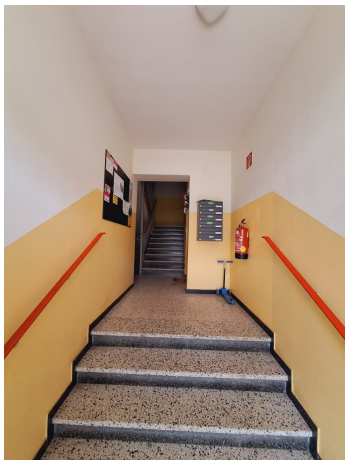
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

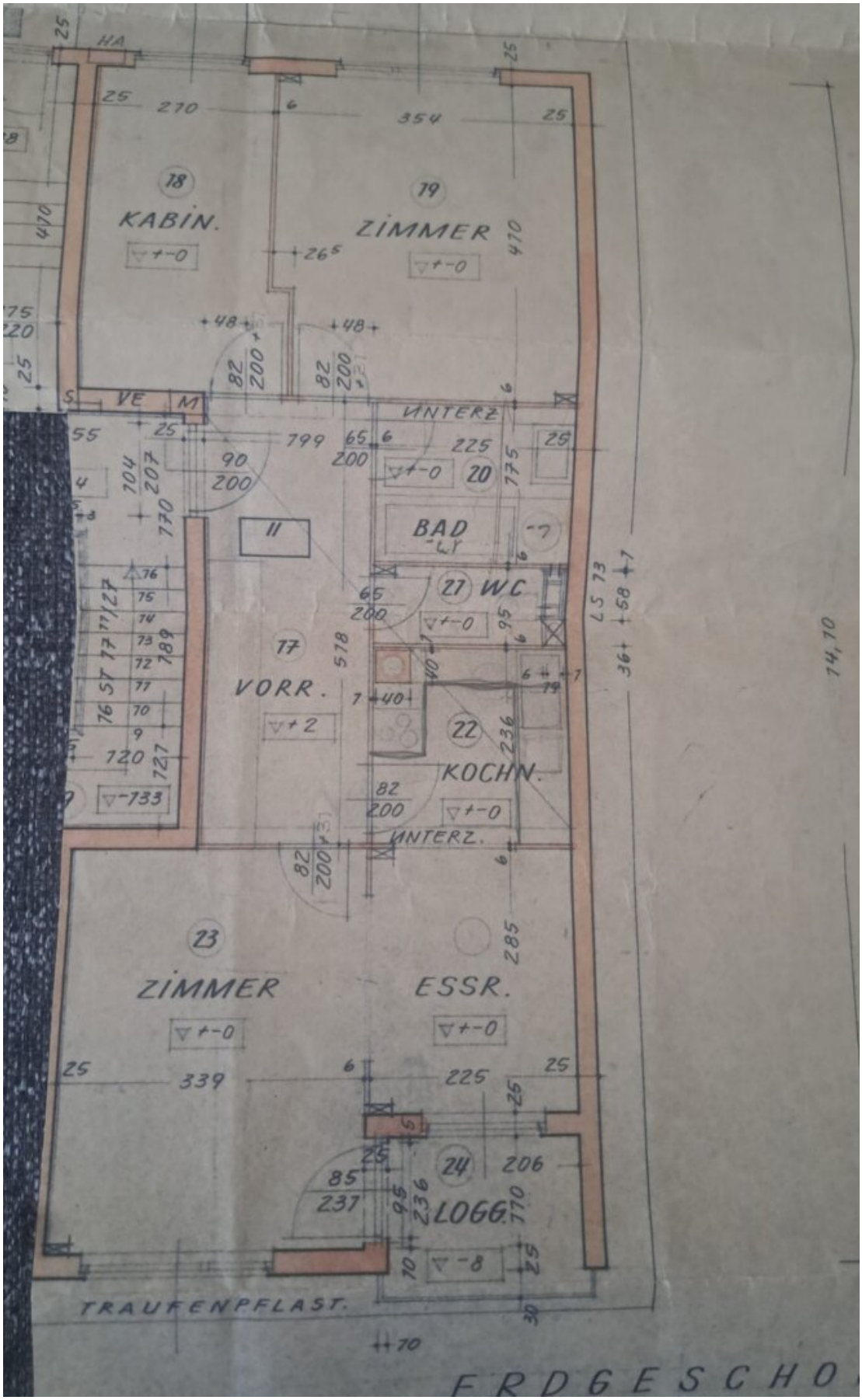
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12

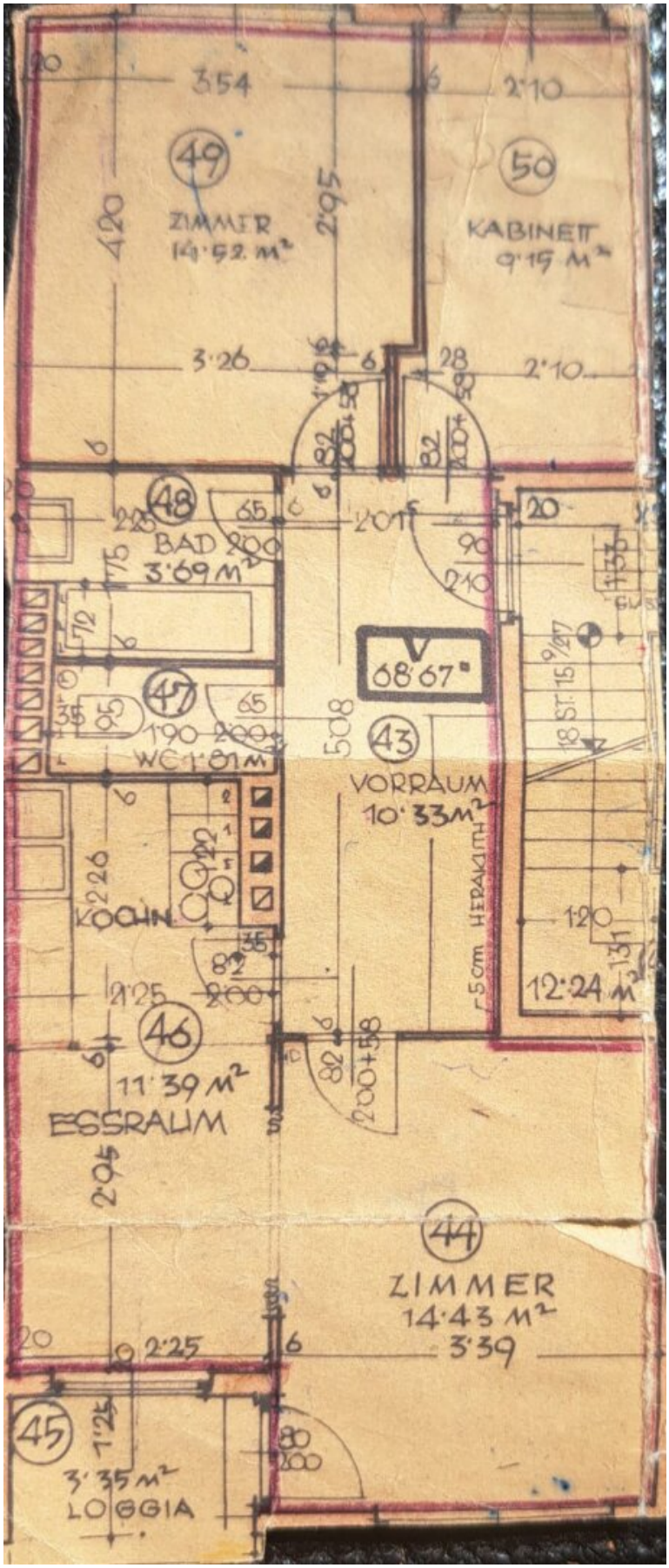


SCHIFFER Immobilien GmbH
ZU KAUFEN

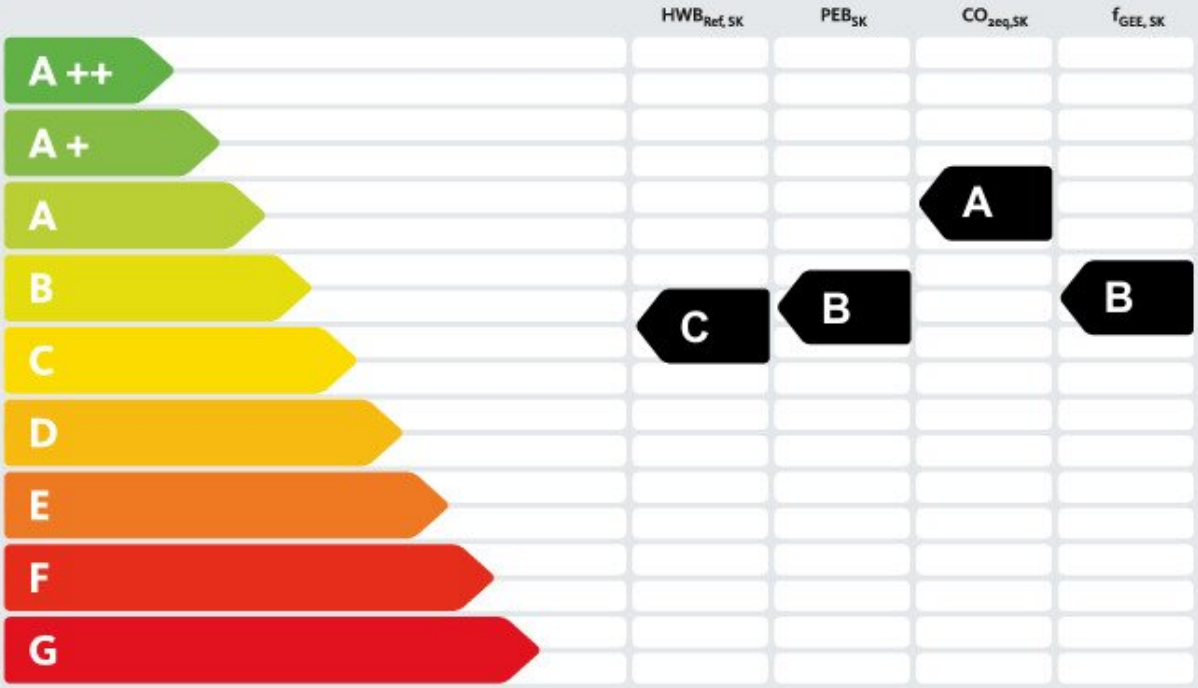
23


18
KABIN.
19
ZIMMER
VE
M
UNTERZ
20
BAD
11
27
WC
17
VORR.
22
KOCHN.
UNTERZ.
23
ZIMMER
ESSR.
24
LOGG.
TRAUFENPFLAST.
74,70

ERDGESCHO


49
ZIMMER
14·52 m²
50
KABINETT
9·15 m²
48
BAD
3·69 m²
47
WC 1·81 m
V
68·67 m
43
VORRAUM
10·33 m²
KÜCHE
46
11·39 m²
ESSRAUM
12·24 m²
44
ZIMMER
14·43 m²
45
3·35 m²
LOGGIA

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



Objektbeschreibung

Ruhige 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner, ruhiger Grünlage von Klagenfurt

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine **ruhige 3-Zimmer-Loggia-Neubauwohnung in schöner Grünlage von Klagenfurt.**

- Diese **ca. 68,51 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im **erhöhten Erdgeschoss einer gepflegten Neubauwohnhausanlage** (BJ. ca. 1969) und das **betreffende Gebäude** selbst ist **in eine großzügige Grünanlage** (ruhige Wohnlage) **eingebettet.**

- Die beiden **Schlafzimmer** sind **gartenseitig** ausgerichtet.

- Das **Objekt verfügt** über eine **vom Wohnzimmer aus begehbare Loggia** (ca.3,32m²).

- Auf Grund des **sehr guten Grundrisses eignet sich diese Eigentumswohnung sowohl zur Eigennutzung oder aber auch zur Vermietung**.

- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus, Rosentaler Straße) ist gegeben.

- **gute Infrastruktur** (Supermärkte, Trafik, Banken, etc., gut erreichbar)

- Das **Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht** - **gerne kann das Objekt**

vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).

- **Alle Unterlagen stammen von der zuständigen Hausverwaltung** respektive **der Behörde** - **Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand kann nicht überprüft werden.**

- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt** (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Vorschreibung der BK, Jahresabrechnung, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).

- Im **Falle eines Kaufinteresses wird der Kaufvertrag** (Notariat Schöffmann / Klagenfurt) **vom Verkäufer zur Verfügung gestellt - die Kostentragung ist abzustimmen**.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer

- modernes Badezimmer mit großer Dusche, Waschtisch, WC, beheizter Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss, E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung (wurde erst erneuert)

- Küche (Spüle, E-Herd und Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierfach) mit anschließendem Essplatz

- Essbereich vom Wohnzimmer optisch abgeteilt, mit Durchreiche in das Wohnzimmer

- Schlafzimmer (gartenseitig)

- Gästezimmer (gartenseitig)

- Wohnzimmer

- Kunststoffbelag-, Parkett-, und Fliesenböden

- Kunststoffverbundfenster

- Außenrollos

- Fahrradabstellraum

- Waschküche

- großes Kellerabteil

- hauseigene Stellplätze

- Kinderspielplatz

- Grünanlage

- es besteht Sanierungsbedarf

- Energieausweis (HWB 41,10 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE, 0,97, kWh/m²a, HWB-Klasse B lt. EA vom 26.04.2021)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap