

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage in Klagenfurt



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 3754\_766**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Diana Fall**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10

9  
T  
H  
G  
V





# Objektbeschreibung

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage in Klagenfurt

Diese Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und Balkon bietet eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und wurde 2018 umfassend modernisiert. Sie befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Die gut ausgestattete Wohnung ist ab ca. März verfügbar und ist auch ideal für Anleger, da sich die Immobilie mit ihren Räumlichkeiten perfekt zur Vermietung eignet, beispielsweise für Studierende.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Wohn-/Essbereich
- Küche
- zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

Vom Wohn-/Essbereich sowie von einem weiteren Zimmer aus gelangen Sie direkt zum ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon, der entspannte Momente im Freien schafft.

Im Innenhof des Wohnhauses befindet sich ein kleiner Garten, der von allen Besitzern mitbenutzt werden kann.

Ein geräumiges Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und in der Nähe wichtiger Einrichtungen wie Hauptbahnhof (ca. 4 Fahrminuten entfernt) und Universität Klagenfurt (ca. 9 Fahrminuten entfernt). Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Freizeitmöglichkeiten. Der Wörthersee, das Juwel Kärntens, ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Die 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich vom Potenzial dieser tollen Eigentumswohnung mit Balkon.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Sie!

Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei44.  
zw 0 k  
är Wh  
me/(m  
be <sup>2</sup>a)  
dar  
f:  
KlaB  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 1.0  
kto

r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaB  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: