

Top-sanierte, gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Klagenfurt



Titelbild

Objektnummer: 3754_809

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rilkestraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt
Baujahr:	ca. 1990
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Peter Hoffmann

RE/MAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Top-sanierte, gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Klagenfurt

Diese schöne Eigentumswohnung wurde ca. 2017 umfassend saniert und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in ruhiger, zentraler Lage. Das gesamte Gebäude wurde ca. 2015 saniert, wobei die Fassade gestrichen, eine Dachsanierung durchgeführt und der Spielplatz renoviert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 72 m² überzeugt diese Wohnung mit perfekter Raumaufteilung und einer einladenden Loggia mit einer Größe von ca. 7 m².

Die 3-Zimmer-Wohnung ist ca. ab August verfügbar und eignet sich perfekt für alle, die auf der Suche nach einem schönen Zuhause sind oder ist auch ideal für Anleger, da sich die Immobilie optimal zur Vermietung eignet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum - ca. 10,90 m²
- Wohn-/Essbereich - ca. 21,30 m²
- Küche - ca. 9,10 m²
- Zimmer 1 - ca. 12,20 m²
- Zimmer 2 - ca. 10,10 m²
- Badezimmer mit Badewanne - ca. 4,10 m²
- WC - ca. 1,80 m²
- Abstellraum - ca. 2,20 m²

Die südliche Ausrichtung der Wohnung sorgt für lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Vom hellen, komfortablen Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die einen schönen Ausblick in den Garten bietet.

Das Hauptschlafzimmer ist sehr geräumig, ein weiteres Zimmer eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer oder Büro.

Zur Ausstattung gehören ein komplett saniertes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das separate WC wurde ebenfalls modernisiert.

Regale im Küchenbereich und Vorraum verbleiben in der Wohnung. Die aktuelle Küchenmöblierung wird von den Eigentümern mitgenommen, sodass die Wohnung ohne Küche übergeben wird.

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat gestaltet, im Badezimmer und WC sind Fliesen verlegt.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Ca. 2022 wurden neue dreifach-verglaste

Fenster in der Wohnung eingebaut.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein geräumiges Kellerabteil. Allgemeine Parkflächen stehen zur Verfügung. Zur Wohnanlage gehört ein großer Gemeinschaftsgarten mit einem Kinderspielplatz.

Die Lage der Wohnung ist sehr zentral, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und die nächste Bushaltestation liegt nur ca. 2 Minuten entfernt. Weiters befinden sich in näherer Umgebung ein Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Sporthalle.

In ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie den malerischen Wörthersee und die Alpen-Adria-Universität, in ca. 7 Minuten das Zentrum mit seiner hervorragenden Infrastruktur und in ca. 10 Minuten die nächste Autobahnauffahrt.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Wir freuen uns auf Sie!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? 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 Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
He 52.
izw0 k
är W
meh/(
be m²

dara)
f:
KlaC
ss
e
He
izw
är
me
be
dar
f:
Fa 0.9
kto7
r G
es
am
ten
erg
iee
ffiz
ien
z:
KlaB
ss
e F
akt
or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffiz
ien
z: