# Schöne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Kinderspielplatz nähe Stadion



Objektnummer: 5408/258

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Maisonette

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Baujahr: 2007
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau

Wohnfläche: 80,50 m<sup>2</sup>
Zimmer: 3

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 1

**Garten:** 2,30 m<sup>2</sup> **Keller:** 10,90 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 42,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,84

**Kaufpreis:** 349.000,00 € **Betriebskosten:** 164,97 €

Heizkosten: 69,78 € USt.: 37,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



DI (FH) Julian Englich



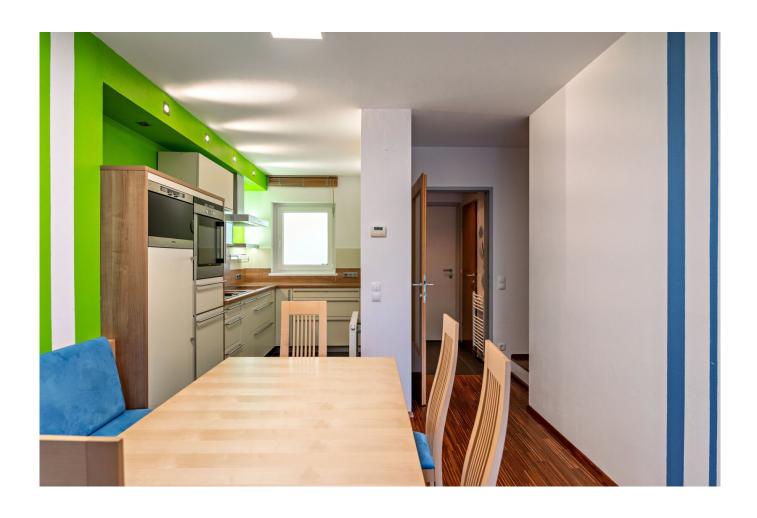
























































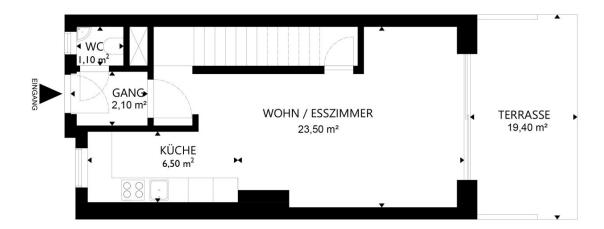








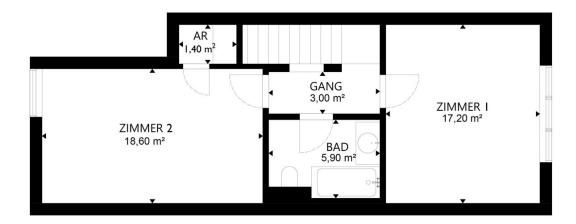
#### **ERDGESCHOSS**



Symbolbild! Bitte Naturmaße nehmen!



#### **OBERGESCHOSS**



Symbolbild! Bitte Naturmaße verwenden!



### **Objektbeschreibung**

Diese wunderbare 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit rund 80,5 m2 Wohnfläche (gemäß Nutzwertgutachten) befindet sich in einer sehr schönen Wohnanlage, die 2007 vom Kärntner Siedlungswerk in Klagenfurt-Waidmannsdorf fertiggestellt wurde.

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen zahlreiche Annehmlichkeiten auf drei Ebenen.

Im Erdgeschoss verfügen Sie über ein nach Westen orientiertes Wohnzimmer, das über einen schönen Essbereich in die hochwertige Regina-Küche übergeht. Dort genießen Sie das Kochen mit einem Neff Induktionsherd inklusive Twist Pad Bedienung (kindersicher), sowie einem nach außen führenden Dunstabzug. Weiters stehen Ihnen ein Siemens Herd und ein Miele Dampfgarer zu Verfügung. Die auf den Bildern sichtbare Esstischgarnitur ist im Angebot bereits inkludiert.

Durch eine großzügige Schiebetüre machen Sie auch die mit robustem Lärchenholz belegte Terrasse zur Erweiterung des Wohnzimmers an schönen Tagen. Die Thujen-Hecke bietet Ihnen ein angenehmes Maß an Privatsphäre beim Feiern und Grillen mit Familie und Freunden. Ein Teil der Terrasse ist als Loggia ausgeführt und überdacht. Eine fernbediente Markise beschattet den Sitzplatz ideal. Die Fensterfront im Wohnzimmer ist mit ebenfalls fernbedienbaren Rollläden ausgestattet (auch über Homematic-Steuerung möglich).

Im Vorraum und Eingangsbereich steht eine praktische Gäste-Toilette zur Verfügung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über eine Türe auch in den direkt zugänglichen großen **Keller-Abstellraum**, der sich ausgezeichnet auch als **Hobbyraum** oder **Home-Office** eignet.

Über den offenen Treppenbereich sind die **2 Schlafzimmer** (mit Außenjalousien) und das **Badezimmer** im Obergeschoss zu erreichen. **Highlight** für alle **Bike-Liebhaber** ist der **Fahrradlift** für drei Räder im Treppenhaus, der inkludiert ist (aber auch entfernt werden kann, wenn kein Bedarf besteht).

Das **Badezimmer** bietet eine praktische **Badewanne** mit verbreitertem Bereich fürs Duschen, sowie ein Waschbecken samt schönem Unterschrank und Spiegelkasten. Eine Toilette rundet die Funktionen ab. Die beiden **Schlafzimmer sind groß** ausgeführt. Das westseitige Zimmer ist durch das große Fenster sehr hell. Das ostseitige Schlafzimmer verfügt auch noch über einen separaten Abstellraum.

Die Wohnung wird über **Fernwärme** und **Solarkollektoren** am Dach beheizt und verfügt über eine **Haus-SAT-Anlage** und **Magenta-Anschlüsse**. Die Böden sind mit **Parkett** und Fliesen gestaltet.

Für Ihr **Auto** ist in diesem Angebot auch ein **Tiefgaragenplatz inklusive**! Für den Stellplatz wurde bereits um eine **Erlaubnis** zur Errichtung einer **E-Ladestation** bei der Hausverwaltung angefragt und genehmigt. Dies könnte daher in weiterer Folge durch den neuen Eigentümer umgesetzt werden.

Bei Bedarf könnte ein weiterer Parkplatz bei der Hausverwaltung zusätzlich angemietet werden. Im Rahmen der Allgemeinflächen stehen Ihnen auch **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** sowie **ein Trockenraum** zum Wäscheaufhängen zur Verfügung. Der offene, grüne und sehr schön gestaltete **Innenhof** ist direkt von der Wohnungseingangstüre erreichbar und ideal für Familien. Dort gibt es einen tollen **Kinderspielplatz** und einen weiteren (überdachten) **Fahrradabstellplatz**.

Die Wohnung eignet sich gut für die **Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses**. Profitieren Sie auch von der aktuell möglichen **Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr** (1,1%) und **Pfandrechtseintragungsgebühr** (1,2% von der Pfandrechtshöhe)!

Da die Wohnhausanlage von einer gemeinnützigen Genossenschaft errichtet wurde, ist diese für eine freie Vermietung nur bedingt geeignet, da die Höhe eines allfälligen Mietzinses den Beschränkungen des Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetzes unterliegt.

# Wir freuen uns, diese schöne Immobilie in einer idealen Lage gerne persönlich zeigen zu dürfen!

Sie können die Wohnung sehr zeitnahe beziehen.

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <2.000m Klinik <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <500m Universität <1.000m

#### Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <2.000m Flughafen <6.500m Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap