

## Klagenfurt Welzenegg Einfamilienhaus plus Nebengebäude mit 4 Zimmer Wohnung!



- Lage:** zentrale Lage in Welzenegg, sehr gute infrastrukturelle Anbindung (Kindergarten, Schule, Einkaufen, Bus in unmittelbarer Umgebung)
- Wohnfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup> + Nebengebäude mit 4 Zimmer Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung:**  
EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Dusche, WC  
OG: 3 Zimmer, Bad/WC  
Nebengebäude: Vorraum, Küche, 4 Zimmer, Bad/WC  
Keller: beide Häuser sind voll unterkellert
- Ausstattung:** durchschnittlicher Zustand des Einfamilienhauses, Top-Zustand der Wohnung im Nebengebäude mit neuwertiger Einbauküche; Laminatböden, Kunststoffisoliertglasfenster, Vollwärmeschutz, Öl-Zentralheizung für beide Häuser, Garage, Parkplätze
- Grundgröße:** 570 m<sup>2</sup>
- Energiekennzahlen:** HWB 104,2 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,53
- Status:** vermittelt durch die Fa. Matjaz Immobilien im Sommer 2015
- Kontakt** **Mag. Christian Matjaz +43 (0) 664/51 02 104**

**Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.,

Vertragserrichtungskosten nach Anwalts- oder Notariatstarif