

## Klagenfurt Zentrumsnähe Geräumige 3 Zimmer Wohnung mit verglaster Westloggia!



- Lage:** Nähe Messegelände/Rosentaler Straße, im 4. Stock gelegen, Ost/Westausrichtung mit verglaster Westloggia, perfekte infrastrukturelle Anbindung
- Wohnfläche:** 98,37 m<sup>2</sup> inklusive 8,18 m<sup>2</sup> Westloggia
- Raumaufteilung:** Vorraum, Küche, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, 2 Schlafzimmer, Bad, WC
- Ausstattung:** das Haus wurde 2008 thermisch saniert, neuwertige Schallschutzfenster, guter Wohnungszustand, Einbauküche, Laminatböden, Bad mit bodengleicher Dusche, Hauszentralheizung (auch Warmwasser), Kellerabteil, genügend hauseigene Parkplätze, eine Garage kann angemietet werden
- Betriebskosten:** € 429,38 inklusive Heizung, Warmwasser, Rücklagen und Sanierungsdarlehen, ab Anfang 2020 reduzieren sich die laufenden Kosten auf ca. € 327,00/Monat  
Betriebskosten: € 183,00  
Heizung/Warmwasser: € 114,00  
Rücklagen: € 29,85  
Sanierungsdarlehen bis Ende 2019: € 102,57
- Energiekennzahlen:** HWB 75 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,97
- Kontakt** **Christoph Hausott +43 (0) 676/88 99 12 032**  
**Kaufpreis: € 170.000,-**

**Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.,  
Vertragserrichtungskosten nach Anwalts- oder Notariatstarif