

## Klagenfurt Waidmannsdorf

### Moderne 4 Zimmer Familienwohnung unter 200.000 Euro!



**Matjaz Immobilien meint:**

Die perfekte Raumaufteilung (kein Durchgangszimmer), der große und helle Wintergarten, der letzte Stock und die tolle Lage in Waidmannsdorf sind unserer Ansicht nach die Pluspunkte dieser Immobilie.

**Lage:**

bevorzugte Wohngegend nahe PÄDAK, helle und sonnige S/W-Ausrichtung, 2. (letzter Stock) ohne Lift, perfekte infrastrukturelle Anbindung (Einkaufen, Stadtbus, Schulen, Naherholungsgebiet Sattnitz...)

**Wohnfläche:**

ca. 96 m<sup>2</sup> inklusive ca. 9,30 m<sup>2</sup> Wintergarten plus ca. 6,60 m<sup>2</sup> Laubengang vor dem eigentlichen Eingangsbereich

**Raumaufteilung:**

privater Laubengang, Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Wintergarten, 2 Schlafzimmer, 1 Kabinett, großes Bad, WC

**Ausstattung:**

moderne und sehr gepflegte Wohnanlage, Einbauküche mit Geräten, Parkettböden, großes Wannenbad, Fernwärme, großes Kellerabteil, 1 Carportplatz

**Betriebskosten:**

€ 195,10 exklusive Heizung

**Energiekennzahl:**

HWB 66 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kontakt**

**Mag. Christian Matjaz +43 (0) 664/51 02 104**

**Kaufpreis: € 196.000,-**

**Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

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