

Klagenfurt Welzenegg Geräumiges Wohnhaus in sonniger und ruhiger Lage!



- Lage:** umgeben von Einfamilienhäusern in einer absolut ruhigen Wohngegend, sonnige Südausrichtung, sehr gute infrastrukturelle Anbindung (Kindergarten, Schule, Einkaufen, Bus in unmittelbarer Umgebung)
- Wohnfläche:** ca. 160 m²
- Raumaufteilung:** EG: Windfang, Vorraum, Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer mit Wintergarten, Zimmer, WC
OG: Vorraum, 4 Zimmer, Bad + WC
Keller: voll unterkellert
- Ausstattung:** das Haus wurde thermisch saniert (Fenster 2001, Vollwärmeschutz 2003, Kaltdach) und ist mit einer Pelletsheizung (2003) und einer Solaranlage für Warmwasser und Heizungsanbindung (2008) ausgestattet; im Innenbereich sind Modernisierungsarbeiten notwendig; Zubau mit Garage und Werkraum
- Grundgröße:** 577 m²
- Baujahr:** ca. 1975
- Energiekennzahlen:** HWB 108 kWh/m²a, fGEE 1,34
- Status:** vermittelt durch die Fa. Matjaz Immobilien im Winter 2015/2016
- 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