

## Klagenfurt

### Geräumiges Wohnhaus mit viel Potenzial in begehrter Wohngegend!



**Matjaz Immobilien meint:**

Dieses Einfamilienhaus liegt in der Nähe von Klinikum und Interspar Nord. Die zentrumsnahe Lage und der große Garten mit Altbaumbestand sprechen für diese Immobilie.

**Lage:**

nördlich des Zentrums, Ortsteil Annabichl, ruhige und sonnige Lage inmitten einer Siedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern, perfekte infrastrukturelle Anbindung (Einkaufen, Bus, Schulen etc. sind fußläufig erreichbar)

**Wohnfläche:**

ca. 175 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

EG: Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer mit Terrassenausgang, Esszimmer, 2 weitere Zimmer, Abstellraum, Bad WC  
DG: Vorraum, 2 Zimmer, Schrankraum, unausgebauter Dachraum, Abstellraum, WC  
Keller: ca. 2/3 unterkellert

**Ausstattung:**

Baujahr ca. 1960, Renovierungsarbeiten sind notwendig, teilweise Parkettböden, Holzverbundfenster, Zentralheizung mit Elektroheizkessel, Garage, wunderschöner Garten

**Grundgröße:**

971 m<sup>2</sup>

**Energiekennzahlen:**

HWB 255,54 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 4,43

**Status:** vermittelt durch die Fa. Matjaz Immobilien im Winter  
2018/2019

**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