

## Klagenfurt Welzenegg Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger und sonniger Lage!



**Matjaz Immobilien meint:**

Die ruhige und sonnige Lage im Ortsteil Welzenegg, die zwei separaten Wohneinheiten, der gepflegte Garten mit Pool und die perfekte infrastrukturale Anbindung (Einkaufen, Schulen, Stadtbus etc.) sprechen für diese Immobilie.

**Lage:**

sonnige Westausrichtung, kein Verkehrslärm (Zufahrt über ruhige Wohnstraße)

**Wohnfläche:**

ca. 180 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

EG: Windfang, Diele, offener Koch-/Ess-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad (Wanne, Dusche, Pidet), WC, Terrasse  
OG (Mansarde): Vorraum, offener Koch-/Ess-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad (Dusche, Pidet, WC), 2 Balkone

**Zustand/Ausstattung:**

Baujahr 1995, gepflegter Zustand, 2 Einbauküchen mit Geräten, Fußbodenheizung im ganzen Haus (Öl), Fliesenböden, Pool mit ca. 5 m Durchmesser, Gartendusche, voll unterkellert, Garage mit elektrischem Tor, Carport

**Grundgröße:**

510 m<sup>2</sup>

**Energiekennzahlen:**

HWB 86,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,26

**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