

## Klagenfurt

### Zentrumsnahe 3 Zimmer Wohnung zur Anlage oder Eigennutzung!



- Matjaz Immobilien meint:** Die Nähe zur Innenstadt, die bereits erfolgten Renovierungsarbeiten (neue Böden und Innentüren) und die perfekte Raumaufteilung sprechen für diese Immobilie.
- Lage:** im Erdgeschoß einer dreistöckigen Wohnanlage gelegen, die Innenstadt ist zu Fuß in 15 Minuten erreichbar, perfekte infrastrukturelle Anbindung (Einkaufen, Glanradweg, Bus etc)
- Wohnfläche:** ca. 79 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnküche, Speis, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Duschbad, WC
- Ausstattung/Zustand:** die Wohnung wird unmöbliert übergeben, neue Laminatböden und Innentüren, Doppelisoliertglasfenster (Kunststoff), Rollläden, 1 großes Kellerabteil; die nicht mehr zeitgemäße Holz-Etagenheizung wurde deinstalliert, derzeit ist keine Heizung vorhanden
- Betriebskosten:** € 196,16
- Energiekennzahl:** HWB 120,1 kWh/m<sup>2</sup>a
- Status:** vermittelt durch die Fa. Matjaz Immobilien im Sommer 2023
- 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