

## Klagenfurt

### Zentrumsnahe 3 Zimmer Wohnung mit Renovierungsbedarf!



**Matjaz Immobilien meint:**

Die Nähe zur Innenstadt (10 Minuten zu Fuß zum Neuen Platz), die Südloggia mit Ausblick auf die Berge, die vorhandene Garage (Miete) und der faire Kaufpreis sprechen für diese Immobilie.

**Lage:**

westlich der Innenstadt nahe der Eishalle, im 5. Stock einer achtgeschoßigen Wohnanlage, Südostausrichtung mit Südloggia, alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar

**Wohnfläche:**

ca. 87 m<sup>2</sup> inklusive Südloggia

**Raumaufteilung:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad plus WC, Loggia

**Ausstattung/Zustand:**

es besteht Renovierungsbedarf, die Wohnung wird möbliert übergeben, Kunststoffdoppelisoliertglasfenster, Fernwärme, Lift, Kellerabteil, eine Einzelgarage kann von der Hausverwaltung um € 73,46 angemietet werden

**Betriebs-  
/Heizkosten:**

€ 200,26 Betriebskosten  
€ 74,47 Rücklage  
€ 122,03 Heizkosten  
-----  
€ 396,76 gesamt

**Energiekennzahlen:** HWB 73 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,20

**Kontakt**

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

**Kaufpreis: € 149.000,-**

**Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

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