

## Klagenfurt

### Geräumige 3 Zimmer Wohnung mit Renovierungsbedarf bei der Steinernen Brücke!



**Matjaz Immobilien meint:**

Die perfekte Raumaufteilung (kein Durchgangszimmer, zwei große Schlafzimmer mit je ca. 19 m<sup>2</sup>, nahezu quadratischer Vorraum), die gefragte Wohngegend im Westen von Klagenfurt und der überdachte Autoabstellplatz sind die Vorteile dieser Immobilie.

**Lage:**

im 2. Stock einer viergeschoßigen Wohnanlage gelegen (kein Lift), Ostwestausrichtung mit Westloggia, perfekte infrastrukturelle Anbindung (Einkaufen, Stadtbus, Radweg entlang des Lendkanals...)

**Wohnfläche:**

104,70 m<sup>2</sup> inklusive 6,56 m<sup>2</sup> Loggia

**Raumaufteilung:**

Vorraum, Wohnküche, Speis, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Loggia

**Ausstattung/Zustand:**

es besteht Renovierungsbedarf, die Wohnung wird möbliert übergeben, Parkettböden, Doppelisoliertglasfenster, Hauszentralheizung (Pellets), 1 großes Kellerabteil (11,50 m<sup>2</sup>), 1 überdachter Autoabstellplatz

**Betriebs-  
/Heizkosten:**

€ 161,23 Betriebskosten  
€ 111,94 Rücklage  
€ 90,95 Heizkosten  
-----  
€ 364,12 gesamt

**Energiekennzahlen:**

HWB 111 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,03

## **Kontakt**

**Renate Plautz +43 (0) 664/20 33 529**

### **Bei Kauf entstehen Ihnen folgende Nebenkosten:**

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