

**Beeindruckende 5 Zimmer Wohn(T)raum direkt in  
Klagenfurt /// 2,9 km bis zum Wörthersee**



**Objektnummer: 5387/6998**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 116,00 m²                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 116,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                             |
| <b>WC:</b>                           | 1                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 71,50 kWh / m² * a          |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,61                        |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 330.000,00 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 231,65 €                      |
| <b>USt.:</b>                         | 23,17 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn





















## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer optimal aufgeteilten 5 Zimmer Wohnung in Klagenfurt inkl. Loggia?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

### **Highlights der Liegenschaft/Wohnung:**

- **1. Obergeschoss**
- **geringe Betriebskosten**
- **4/5 Zimmer separat begehbar**
- **Einbauküche inkl. Geräte**
- **Kunststofffenster**
- **Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche**
- **sep. WC**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Loggia / Balkon**
- **WINDHAGER Heizsystem Öl (regelmäßig gewartet)**

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ausreichend großes Vorzimmer mit Platz für

Ihre Garderobe. Zusätzlich befindet sich nach dem Vorraum, ein weiterer Vorraum mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>, der Ihnen separaten Zugang in alle Räumlichkeiten verschafft (bis auf ein Zimmer mit ca. 14.50 m<sup>2</sup>). Das Wohnzimmer verfügt über ca. 28 m<sup>2</sup> und bietet einen direkten Zugang auf die Außenfläche "Loggia/Balkon" (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit Fern- & Grünblick. Das Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, WM-Anschluss und Waschbecken verfügt über eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup>. Das WC natürlich separat begehbar. Im Kellergeschoss befindet sich ein XXL-Kellerabteil, das alleine der Wohnung zuzuordnen ist.

(Plan im Inserat anbei)

- Vorzimmer: ca. 5 m<sup>2</sup>
- 2. Vorzimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Zimmer I: ca. 14,50 m<sup>2</sup>
- Zimmer II: ca. 14,90 m<sup>2</sup>
- Kabinett I: ca. 8,50 m<sup>2</sup>
- Kabinett II: ca. 9,40 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,30 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 12 - 13 m<sup>2</sup>

#### **Infrastruktur:**

Sie erreichen binnen weniger Gehminuten (ca. 1,3 km) die Innere Stadt mit zahlreichen Restaurants, Nahversorgern und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Klagenfurt ist ca. 2,1 km von der Liegenschaft entfernt.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Wichtig: Das Sanierungsdarlehen läuft im Juni 2025 aus. Die Höhe der Vorschreibung sinkt dann auf ca. 358,-- € inkl. 10% MwSt.**

*Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notarabwicklung: nach Absprache

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Straßenbahn <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap