Attraktives Mehrfamilienhaus in Klagenfurt: Vollsaniert mit Terrasse und Garage!

Objektnummer: 860

Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	252,75 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	625.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

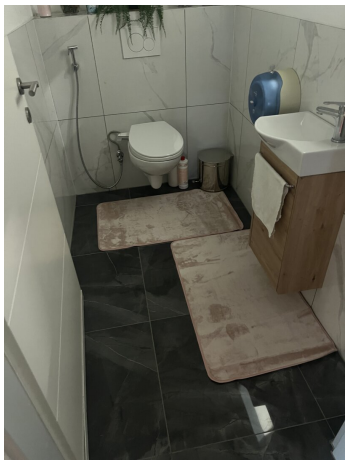
Ihr Ansprechpartner

Hugo Ebner

Hugo Ebner Immobilien
Feschnigstraße 72
9020 Klagenfurt

H 0676 6330370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



überdachter Zugang zur Wohnung
im DG

überdachte Terrasse im DG

Bad und WC im DG

Boden Wohnung DG

Boden Wohnung DG

Innentüren Wohnung DG

Zugang zur im EG vermieteten Wohnung

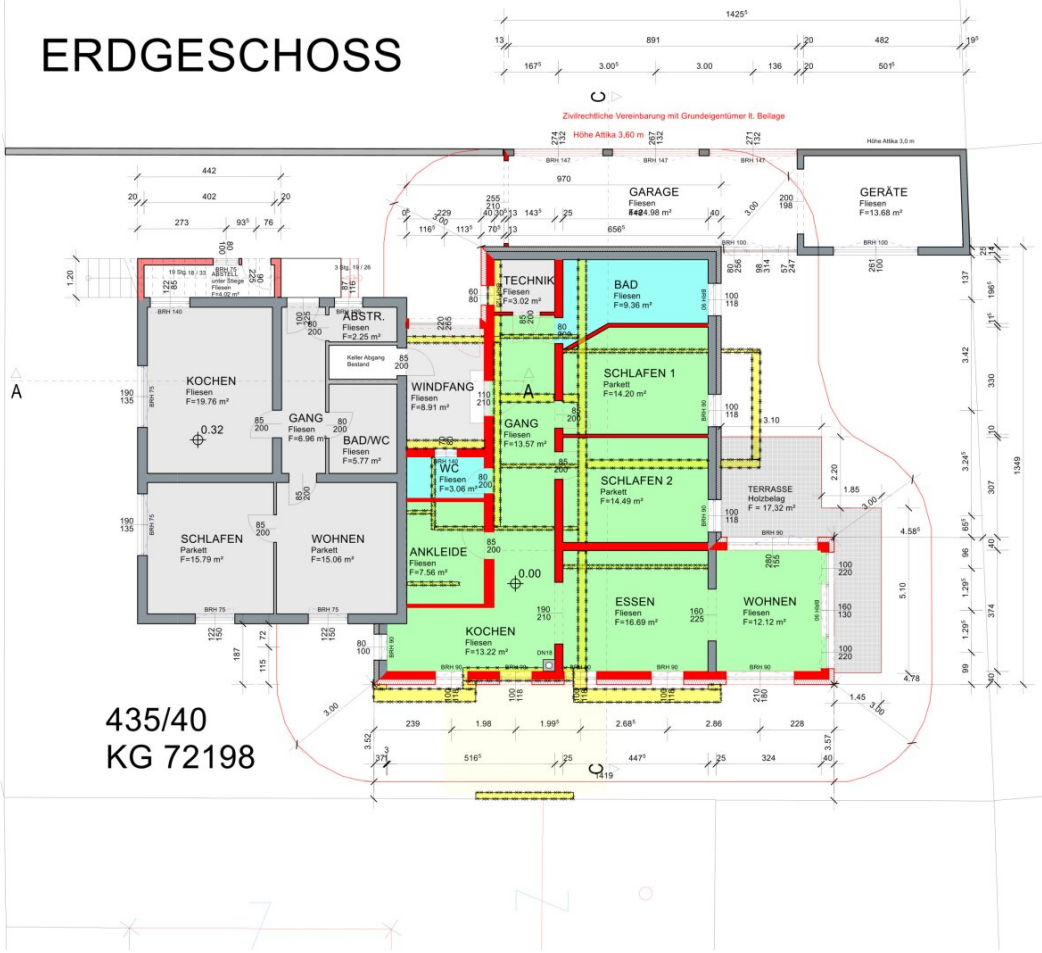
Wohnung
im EG
vermietet

Wohnung im EG vermietet

Wohnung im EG vermietet
Boden Küche

SwissLife
Select

ERDGESCHOSS



BESTAND
NEU
ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubescheid
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerd@bm-reitz.at, 0669/11301796

PROJEKT
ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gst.Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Welzenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

BAUHERR
EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

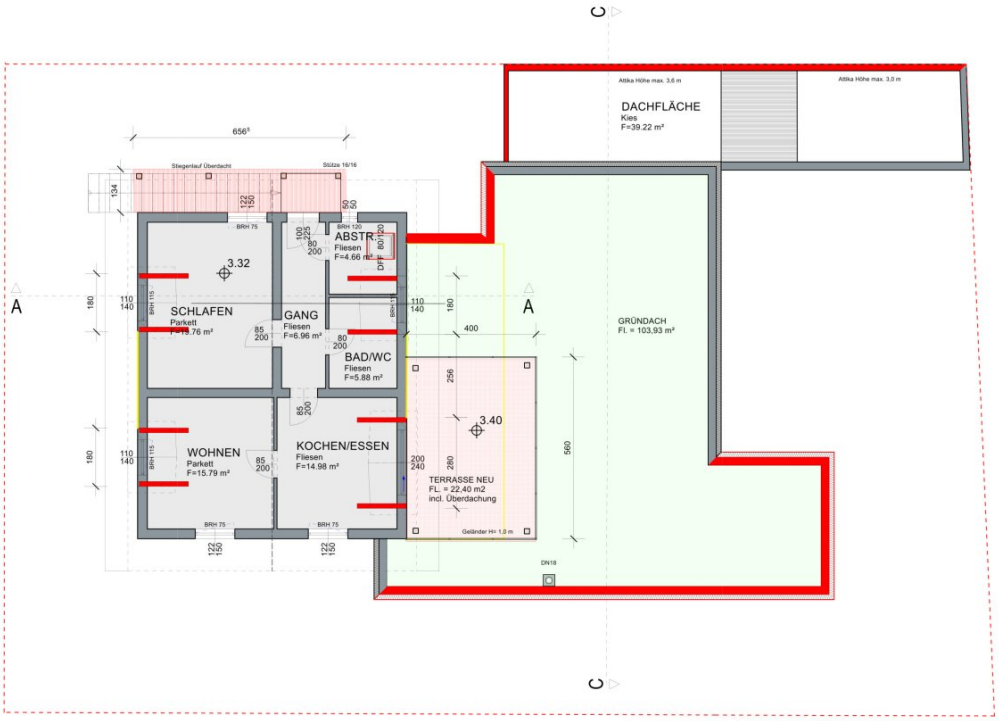
PLANINHALT
ERDGESCHOSS

DATUM	28.06.2024	MASSTAB	1:100
GEZEICHNET	Bmst. Ing Reitz	BLATTGRÖSSE	
PROJEKT-NR.		BLATT NR.	

DATUM
BAUHERR/IN

ORT, DATUM
PLANVERFASSER/IN

DACHGESCHOSS



BESTAND

NEU

ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubescheid
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerd@bm-reitz.at, 0669/11301796

PROJEKT

ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gst.Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Welzenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

BAUHERR

EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

PLANINHALT

DACHGESCHOSS

DATUM	28.06.2024	MASSTAB	1:100
GEZEICHNET	Bmst. Ing.	BLATTGRÖSSE	
PROJEKT-NR.		BLATT-NR.	

DATUM

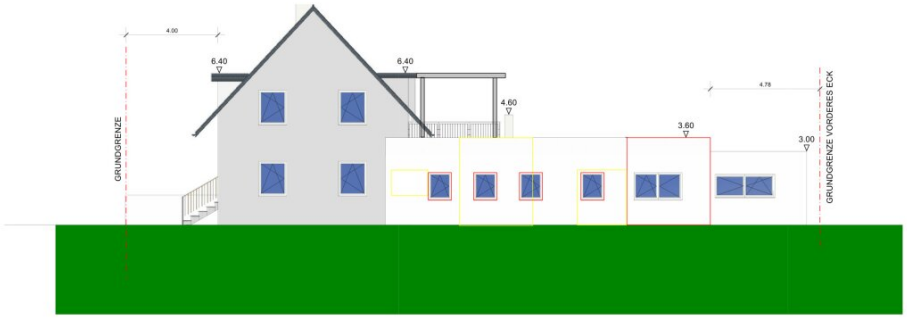
BAUHERR/IN

ORT, DATUM

PLANVERFASSER/IN

ANSICHT VON NORDEN

ANSICHT VON SÜDEN



BESTAND
NEU
ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubescheid
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

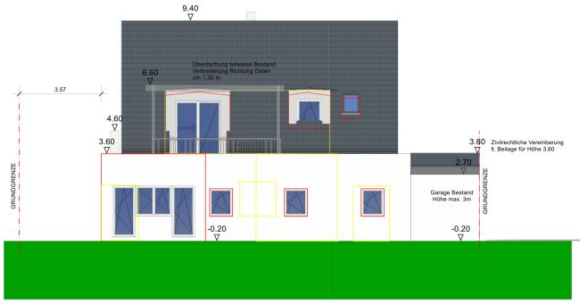
R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerd@bm-reitz.at, 0669/11301796

ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gst.Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Welzenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

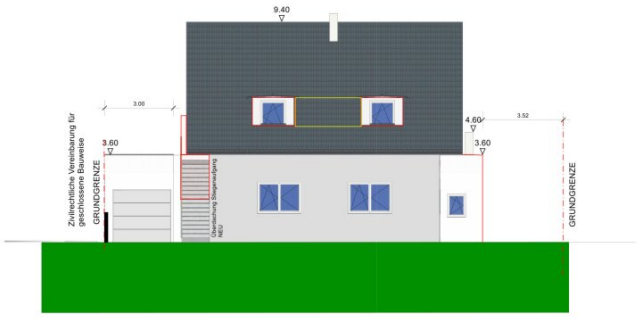
EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

ANSICHTEN

ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



BESTAND
NEU
ABBRUCH

ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubescheid
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

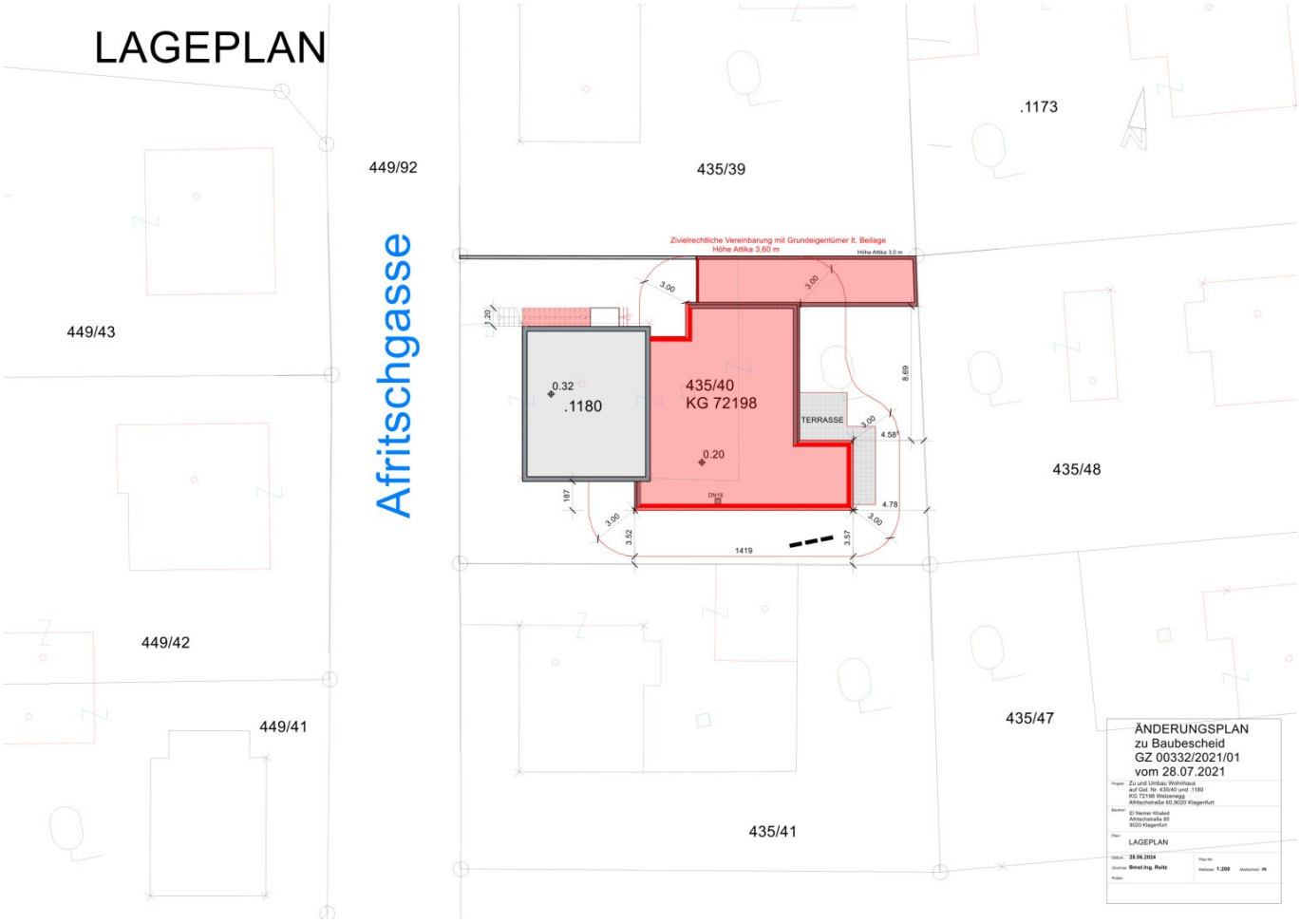
R&G Bauprojekt Management GmbH
Mittagskogelstraße 31
9220 Velden
gerd@bm-reitz.at, 0669/11301796

ZU und Umbau Wohnhaus
auf Gst.Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Welzenegg
Afritschstraße 60, 9020 Klagenfurt

EL Nemer Khaled
Afritschstraße 60
9020 Klagenfurt

ANSICHTEN

LAGEPLAN



ÄNDERUNGSPLAN
zu Baubescheid
GZ 00332/2021/01
vom 28.07.2021

Projekt: Zu und Umbau Wohnhaus
auf Gst. Nr. 435/40 und .1180
KG 72198 Waiseregg
Afritschestraße 60 ,9020 Klagenfurt

Bauherr: El Nemer Khaled
Afritschestraße 60
9020 Klagenfurt

Plan: LAGEPLAN

Datum: 28.06.2024 Plan-Nr.:

Zeichner: Bmst.Ing. Reitz Maßstab: 1:200 Maßeinheit: m

Prüfer:

Objektbeschreibung

In Kooperation mit Swiss Life Select: Veranlagen, Vorsorgen, Versichern, Finanzieren aus einer Hand können wir Ihnen diese Liegenschaft anbieten.

Dieses beeindruckende **Mehrfamilienhaus** in der malerischen Stadt **Klagenfurt am Wörthersee** bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität.

Mit einer großzügigen Fläche von **252,75 m²** und einem Kaufpreis von **625.000,00 €** ist dieses vollsanierte Objekt eine hervorragende Investition für

Familien oder *Investoren*.

Das bestehende Einfamilienhaus wurde 2021/22 komplett saniert und die Wohnungen im EG und DG umgebaut

EG = Wohnfläche von 68,61 m² = eigener Eingang, Eingangsbereich, Garderobe, Bad/WC, 2 Zimmer und die Küche mit einer Einbauküche, abgetrennter Gartenbereich

DG = Zugang über eine außenliegende, überdachte Treppe, Wohnfläche von 68,03 m² = Diele, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer und als Highlight eine 22,40 m² große Terrasse mit Überdachung !

Diese Wohnung im EG und DG sind vermietet - 3 Jahresmietverträge - Nettomiete pro Wohnung von ca. € 550,--

Der Zubau mit einer Wohnfläche von 116,11 m² = Eingangsbereich, Schrankraum, WC, Küche, Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, umbaute Terrasse mit Whirlpool !

kann ebenfalls vermietet werden oder vom neuen Eigentümer genutzt werden.

Diese Wohnung verfügt über einen abgetrennten Gartenbereich mit einem Gartenhaus indem eine Sommerküche eingebaut ist

Alle Wohnungen verfügen über eine Luft/Wärmepumpe !

Im EG gibt es noch einen Abstellraum, der Keller ist nur von der großen Wohnung aus begehbar

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ausreichend Platz für alle Bedürfnisse bietet.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der **Terrasse**, ideal für gesellige Zusammenkünfte oder

ruhige Abende im Freien. Zudem stehen Ihnen eine **Garage** und **2 Stellplätze** zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ein **Bus** bringt Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter:

- Arzt
- Apotheke
- Krankenhaus
- Schule
- Kindergarten
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Erleben Sie die Vorzüge dieses einzigartigen Angebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.