

**Zentrale Wohnung in Klagenfurt, ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Balkon & Parkplätze**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 307**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

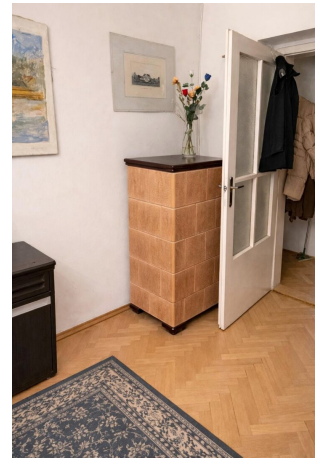


### **Margit Mallegg**

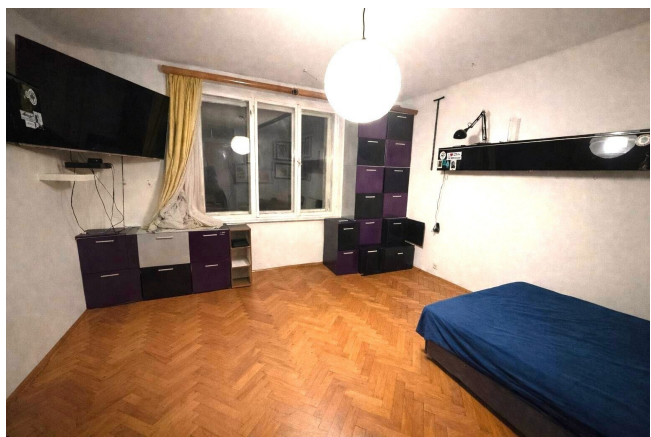
Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

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









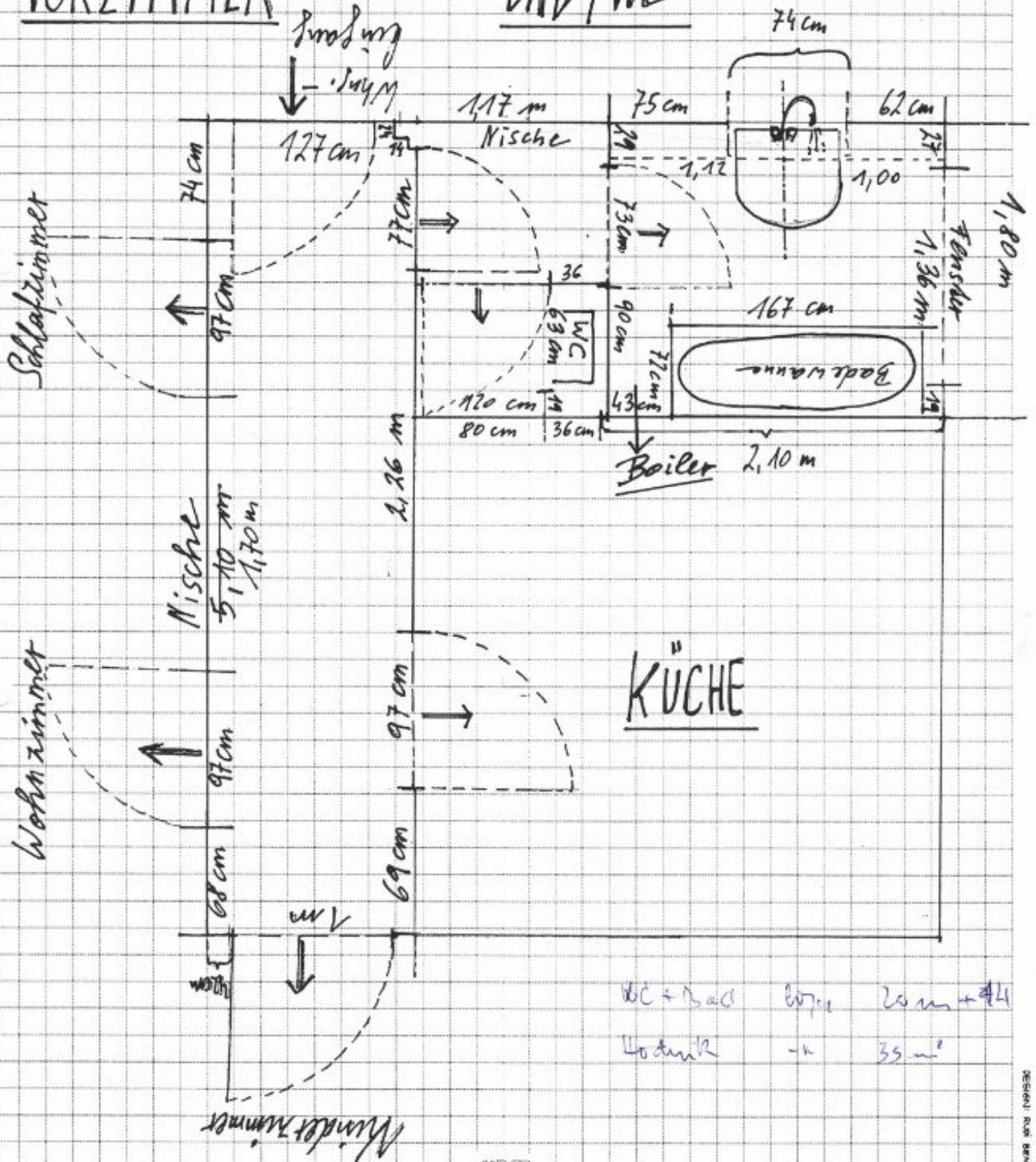






# VORZIMMER

# BAD/WC

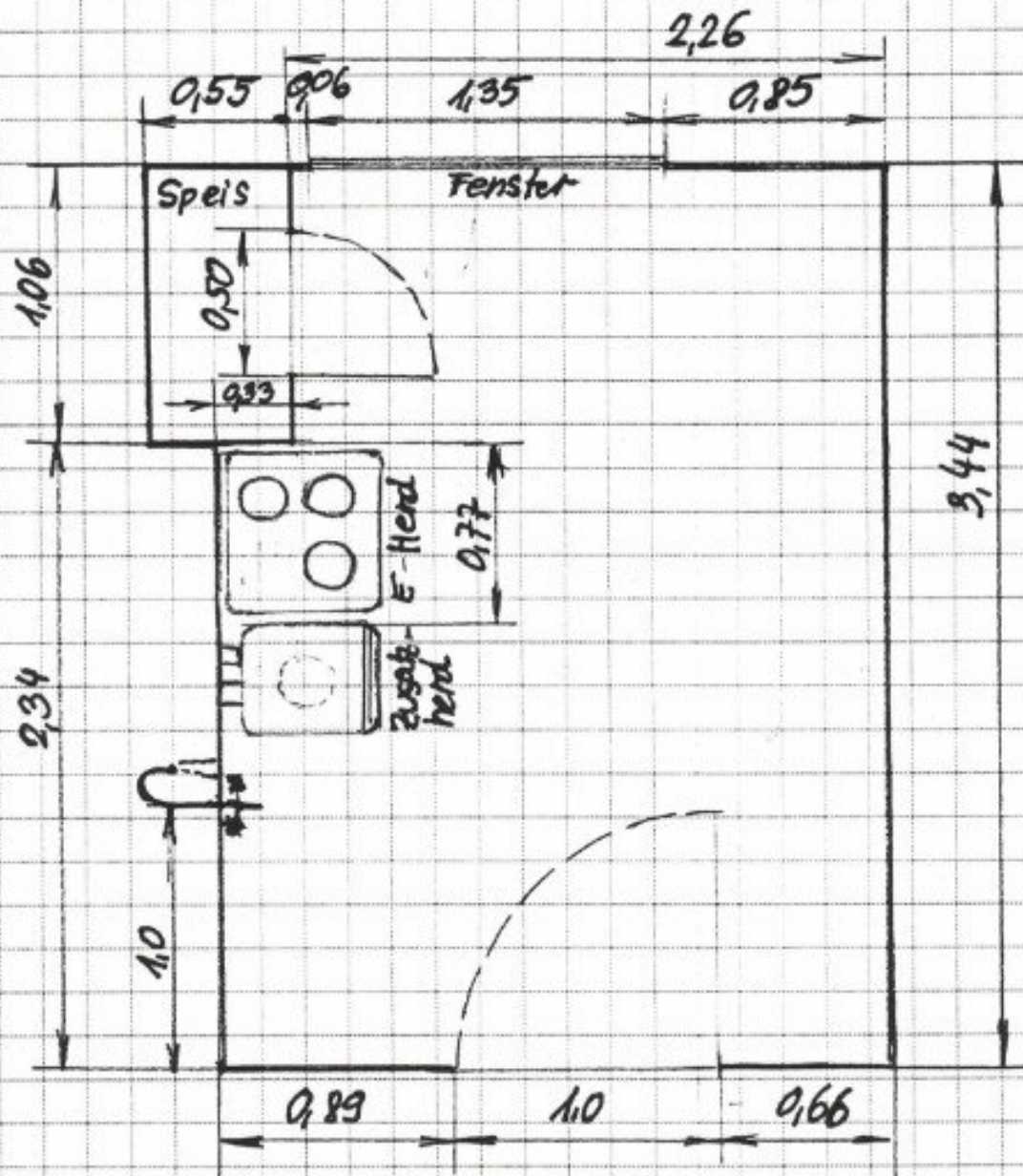


# KINDERZIMMER





# KÜCHE

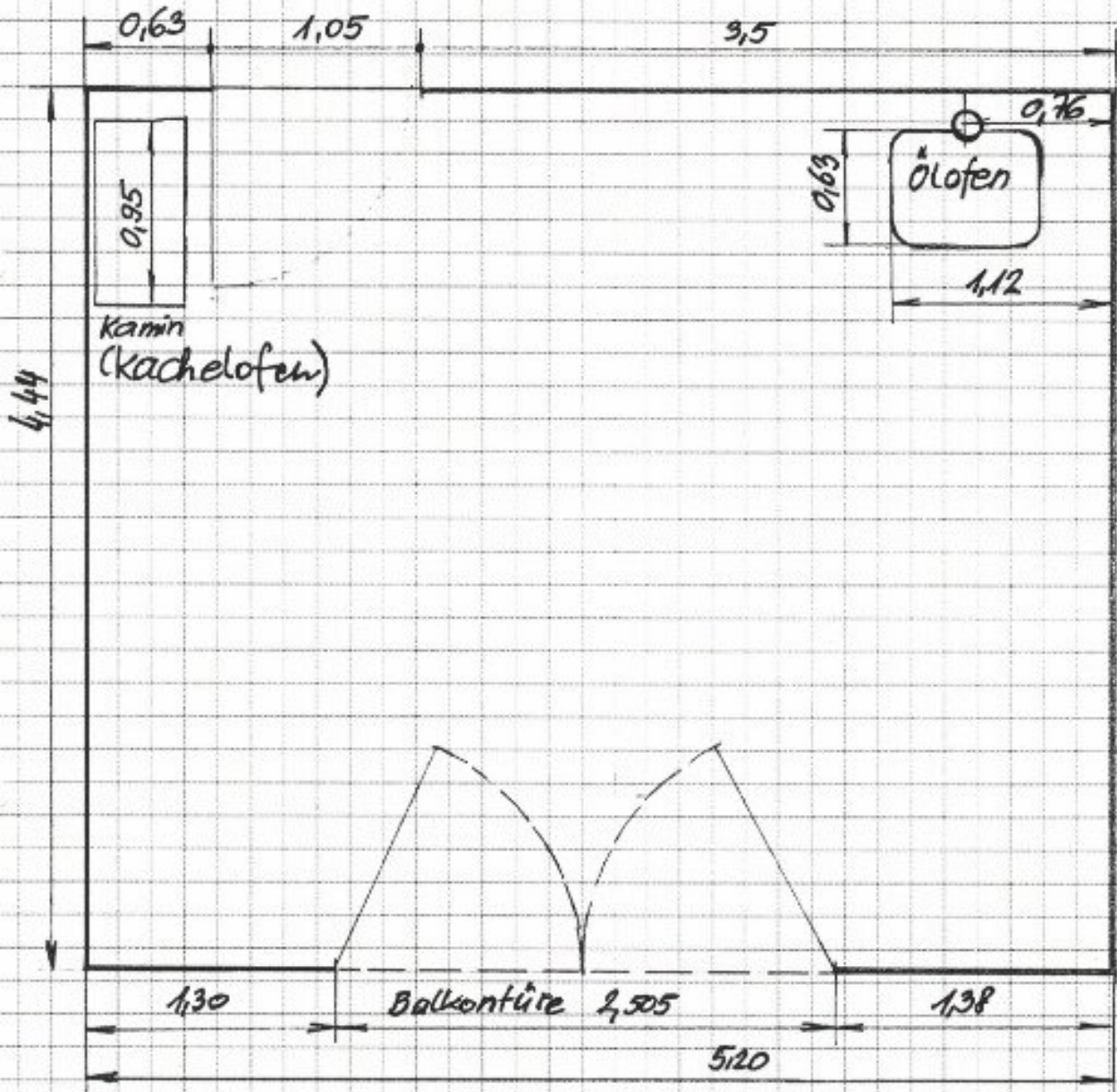


# SCHLAFZIMMER





# WOHNZIMMER



RAUMHÖHE: 2,60 m

BALKON: Breite = 1,26 m Länge = 3,40 m

## Objektbeschreibung

Sie sind handwerklich begabt und können einige Sanierungsarbeiten selber machen?  
Willkommen in Ihrer idealen Wohnung in Klagenfurt in Kärnten!

Hier erwartet Sie eine optimal aufgeteilte Wohnung mit einer Fläche von **ca. 75 m<sup>2</sup>**, die Ihnen nicht nur Raum zum Leben, sondern auch zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

**Die Wohnung liegt im zweiten Stock eines Wohnhauses und teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum mit Garderobe
- Küche mit Speis
- Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne
- WC extra

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein **Kellerraum mit ca. 9 m<sup>2</sup>**.

### **Parken:**

Für die Bewohner des Wohnhauses gibt es einen großzügigen, eingezäunten Innenhof mit Parkplätzen.

### **Heizung:**

Die Wohnung wird derzeit mit Strom beheizt. Zusätzlich hat die Wohnung einen Kachelofen und einen kleinen Öl-Ofen.



Ein Anschluss der Wohnung an das Gasnetz der Stadtwerke wäre kostengünstig möglich - das Haus hat bereits eine Zuleitung.

**Kaufpreis: € 180.000,-**

**zzgl. folgender Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1% - diese kann derzeit bei der Anmeldung des Hauptwohnsitzes entfallen (staatliche Sonderregelung lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung: ca. netto 1,5 % von der Kaufsumme zzgl. 20% UST

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

**Wohnungsübernahme & Besichtigungen:**

Besichtigungen, sowie auch die Wohnungsübernahme sind ab 20. Jänner 2026 möglich.

**Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen

Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

**Anfragen unter:**

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: [margit.mallegg@ja.or.at](mailto:margit.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664-3417788

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

Web: [www.ja.or.at](http://www.ja.or.at)

**Allgemeiner Hinweis:**

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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma "Ja-Wohnen FlexCo".