

**renovierungsbedürftige Wohnung im Altstadtzentrum von
Klagenfurt zu kaufen!**



Objektnummer: 1630/371

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,92 m ²
Nutzfläche:	93,92 m ²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	148,81 €
Heizkosten:	15,34 €
USt.:	38,57 €
Provisionsangabe:	

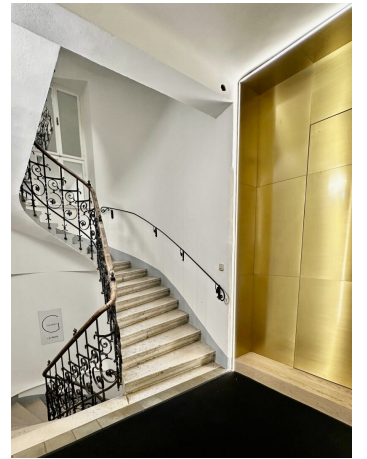
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

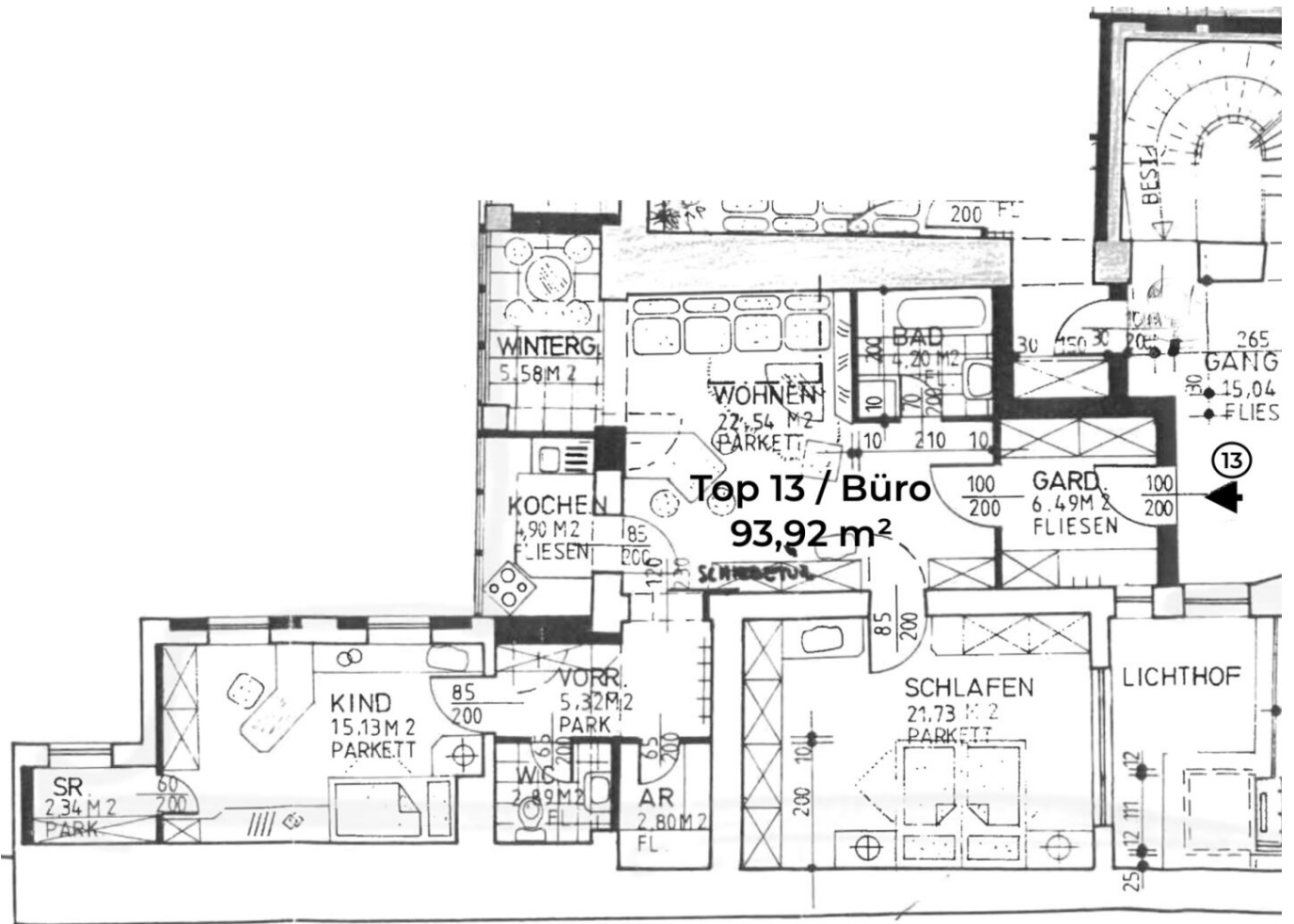


Mag. Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.
Alter Platz 25







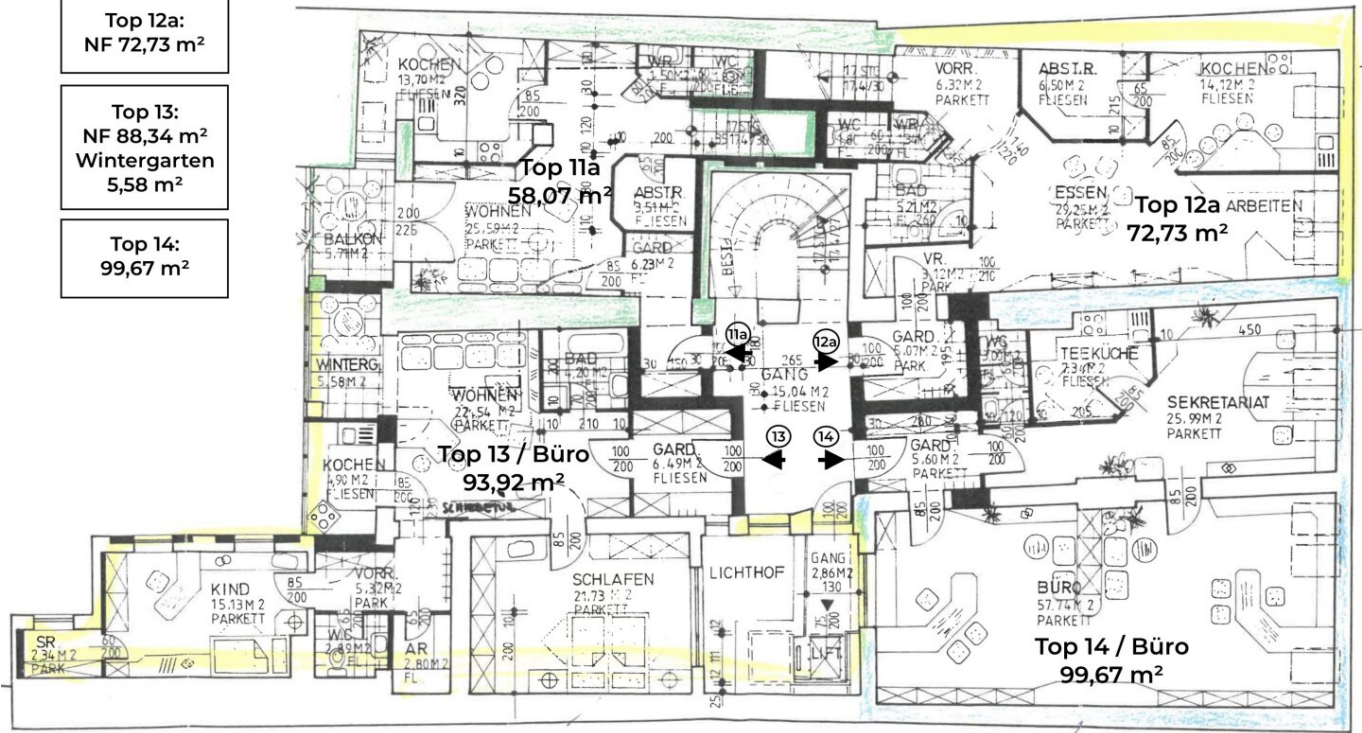
1. DACHGESCHOSS

Top 11a:
NF 52,36 m²
Loggia 5,71 m²

Top 12a:
NF 72,73 m²

Top 13:
NF 88,34 m²
Wintergarten
5,58 m²

Top 14:
99,67 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schöne Wohnung direkt am Alten Platz, im historischen Zentrum von Klagenfurt Stadt.

Es handelt sich hierbei um eine **Einheit** im 1. Dachgeschoss eines wunderschönen und gepflegten Gründerzeit-Zinshauses aus dem Jahr 1900, das im Zuge eines Um- und Zubaus 1995 um die Dachgeschossobjekte erweitert wurde. Die Gesamtnutzfläche dieses Verkaufsobjektes beträgt ca. 95m².

Sollten Sie Interesse an einer weiteren Fläche haben, könnte man auch das gegenüberliegende Büro TOP 14 dazu erwerben !

TOP 13: GNF 93,92 m²

Diese als Wohnung gewidmete Fläche wurde von Beginn an als Büro genutzt und weißt weder Küche noch Badezimmer auf. WC ist natürlich vorhanden und auch die Küchen- und Badezimmeranschlüsse sind jederzeit möglich. Der Umbau in eine Wohnung ist grundsätzlich möglich. Sie können sich damit mitten in der Klagenfurter Innenstadt ein wunderschönes zu Hause oder ein in bester Lage gelegenes Feriendomizil schaffen.

Fakten & Daten:

- Historisches Gründerzeithaus aus dem Jahre 1900
- Frequentierte Toplage in Fußgängerzone
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit
- Stabile, langfristige Mieterträge
- Unbefristet vermietet

Lage und Infrastruktur:

Klagenfurt bietet als charmante Landeshauptstadt, direkt am beliebten Wörthersee gelegen, eine Vielzahl von Möglichkeiten und Annehmlichkeiten für ein ausgeglichenes Stadtleben. Die Mikrolage der zum Verkauf stehenden Liegenschaft, inmitten der Fußgängerzone am Alten Platz, ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten sowie einem regen Geschäftsleben. Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell und einfach erreichbar, ebenso das beliebte Naherholungsgebiet am wunderschönen Wörthersee.

Die Infrastruktur ist unbestritten hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Hervorragende Verkehrsanbindung - in wenigen Fahrminuten erreicht man Hauptbahnhof sowie Flughafen.

Perfekte Anbindung an das österreichische Autobahnnetz mittels A2-Südbahn.

Ein alternatives oder zusätzliches Anlageobjekt gegenüber dieser Einheit, steht auch zum Verkauf:

Büro TOP 14: GNF 99,67 m² - aktuelle monatliche Nettomiete € 1.186,04

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap