

# Gartenwohnung mit Wohlfühlcharakter (EW\_0050)

## Klagenfurt aWS – in Klinikumnähe



*Diese sehr gepflegte Dreizimmerwohnung mit idyllischem Eigengarten befindet sich nördlich vom Klagenfurter Zentrum und bietet nicht nur die Nähe zum Klinikum, sondern auch die Möglichkeit sich in den Grünzonen in unmittelbarer Nähe der Wohnung zu erholen. Die vorhandene Infrastruktur und die für das tägliche Leben nötigen Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung wurde neu ausgemalt und sämtliche Steckdosen und Lichtschalter erneuert. Die Parkettböden wurden abgeschliffen und neu versiegelt. Die wunderschöne Einbauküche verfügt über sämtliche Elektrogeräte (Dampfgarer, Induktionsherd, Geschirrspüler, etc.). Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Westterrasse und den liebevoll gestalteten Garten. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sowie ein Autoabstellplatz sind vorhanden. Wer das Auto stehenlassen will, freut sich über die sehr gute Busverbindung in die Klagenfurter Innenstadt und Umgebung.*

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 82 m<sup>2</sup> plus ca. 7 m<sup>2</sup> Westterrasse  
und ca. 97 m<sup>2</sup> Eigengarten

**Raumaufteilung:** Wohnesszimmer  
Küche  
2 Schlafzimmer  
Badezimmer, WC  
Abstellraum  
Vorraum  
Kellerabteil  
Autoabstellplatz

**Kaufpreis (VB) € 295.000,00**

**Betriebskosten:** € 209,76 Wohnung  
€ 104,19 Rücklage/Instandhaltung  
€ 313,95

**Der Rücklagenstand per 30.09.2024 beträgt rd. € 464.171,29**

**Heizkosten:** Fernwärme (wird direkt mit den Stadtwerken abgerechnet)  
Warmwasser über E-Boiler

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 131 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,73

**Baujahr:** 1996

**Übernahme:** Sofort möglich

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbuchseintrag  
1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen  
3,6 % Vermittlungshonorar



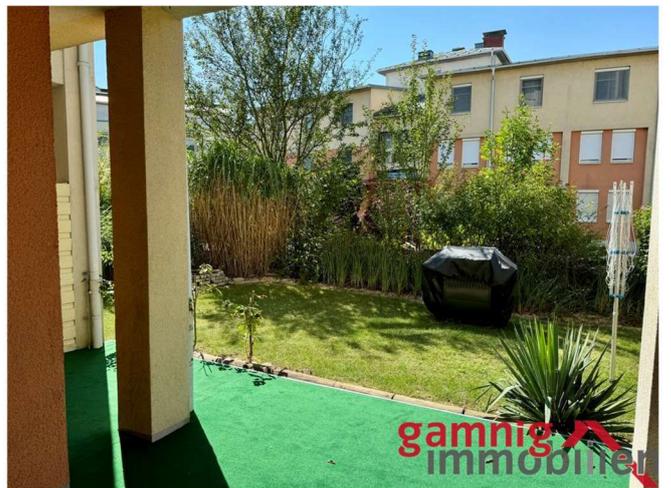
Gerne stehe ich Ihnen für Besichtigungen vor Ort  
oder Fragen zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

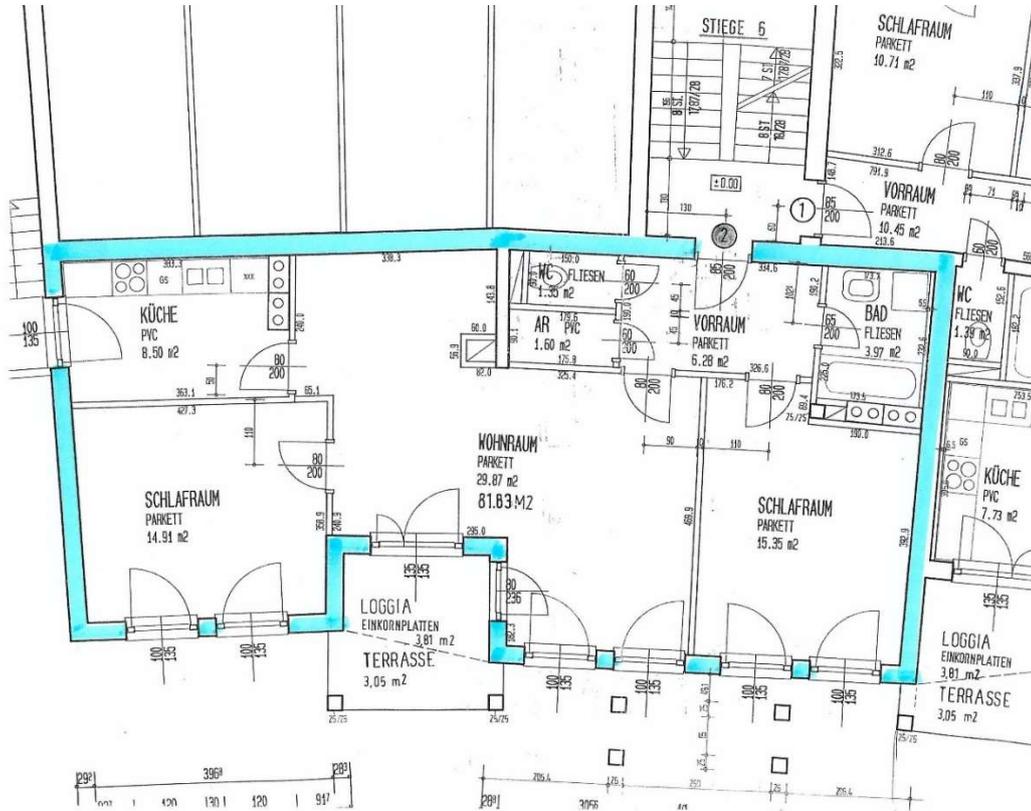
Herzlichst Ihre Andrea Gamnig  
(Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...





## WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail an office@gamnig-immo.at oder per FAX an + 43 (0) 463-265526-3770 senden)

## WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_