

# ANLEGERWOHNUNG! (EW\_0051)

**Gut aufgeteilte Zweizimmerwohnung  
Klagenfurt aWS – Welzenegg**



## ***ANLEGERWOHNUNG mit bestehendem Mietvertrag!***

***Diese gut aufgeteilte, möblierte Zweizimmerwohnung befindet sich im 3. OG (mit Lift) einer gepflegten Wohnanlage im Osten von Klagenfurt. Alle Fenster sind mit Raffstores ausgestattet. Parkplätze sind vor der Wohnanlage nach Verfügbarkeit vorhanden. Optional können drei Tiefgaragenplätze (á € 10.000,00) erworben werden. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Es gibt eine Gemeinschafts-Satanlage. Der Anschluss einer PV-Anlage erfolgte Ende 2022. Die vorhandene Infrastruktur wie Bildungseinrichtungen z.B. Kindergarten, Volksschule und die für das tägliche Leben nötigen Nahversorger sind in kurzer Zeit erreichbar. Der Stadtbus hält ebenfalls vor der Wohnanlage.***

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 63 m<sup>2</sup> inkl. ca. 6 m<sup>2</sup> verglaste Ostloggia  
**Raumaufteilung:** Wohnzimmer mit Loggia  
 Küche  
 Schlafzimmer  
 Bad, WC  
 Vorraum, Abstellraum

**Kaufpreis (VB) € 139.000,00**

Nettomieteinnahme - € 450,00 mtl. (Mietvertrag bis 31.07.2029)

**Betriebskosten á cto:** € 114,09 – Betriebskosten Wohnung  
 € 67,64 – Rücklage Wohnung  
**€ 181,73**

Der Rücklagenstand WEG gesamt per 08.2024: rd. € 203.786,00  
 davon entfallen auf die Rilkestraße 60-62: rd. € 38.659,00

**Heizkosten:** Elektroheizung (wird direkt mit den Stadtwerken Klagenfurt abgerechnet)

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 59 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,77  
 (gültig bis 29.10.2033)

**Baujahr:** ca. 1974

**Übernahme:** sofort möglich

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer  
 1,1 % Grundbuchseintrag  
 1,8 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen  
 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort  
 oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

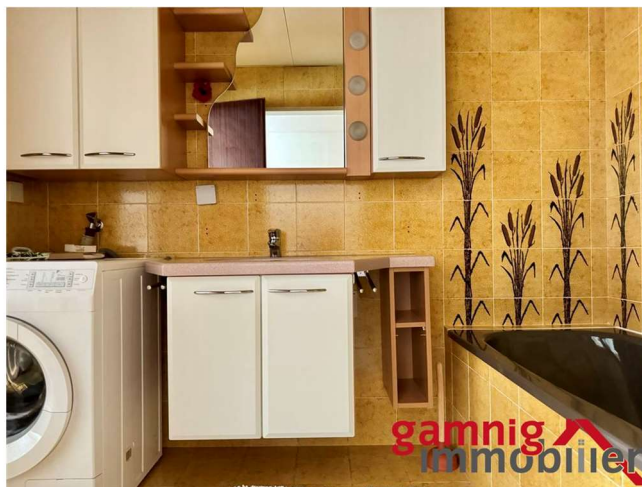
Herzlichst Ihre Andrea Gamnig und Martina Stromberger  
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05) Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)



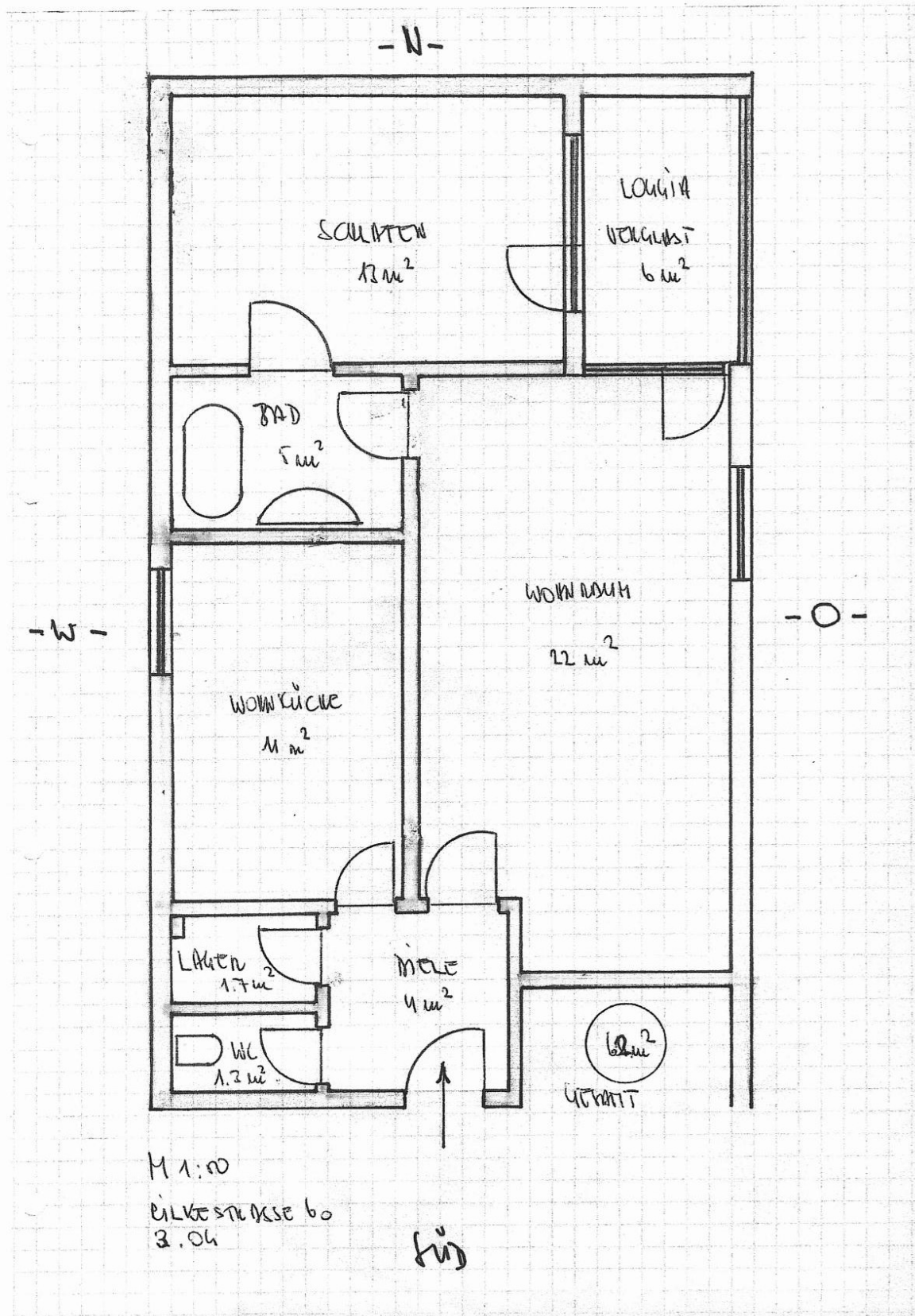
Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...



## Planskizze



## **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.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

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](mailto: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: \_\_\_\_\_