

Erfahrung zählt ...

**gamnig**  
immobilien  
Andrea Gamnig



# Gepflegte, gut aufgeteilte Dreizimmerwohnung

Klagenfurt – zwischen UHK und Messe Klagenfurt



***Diese gepflegte und gut aufgeteilte Dreizimmer-Eckwohnung befindet sich im Hochparterre in zentraler Lage zwischen dem Unfallkrankenhaus und der Messe Klagenfurt. Ein Fahrradweg führt direkt in die Stadt und die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die zeitlose und moderne Küche ist mit AEG-Geräten ausgestattet. Das Bad mit Badewanne und das separate WC wurde Anfang 2015 renoviert. Parkplätze sind vor der Wohnanlage nach Verfügbarkeit vorhanden. Diese ansprechende Immobilie eignet sich sowohl als Anlage, da sie aufgrund der zentralen Lage gut vermietbar ist, als auch für den Eigenbedarf. Ein großzügiges Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.***

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 75 m<sup>2</sup> plus ca. 7 m<sup>2</sup> Westloggia

**Raumaufteilung:** Wohnzimmer  
 Küche (möbliert)  
 2 Schlafzimmer  
 Bad mit Badewanne, WC  
 Abstellraum Vorraum  
 Kellerabteil

**Kaufpreis € 195.000,00**
**Betriebskosten:** € 166,33  
 € 81,96 (Heizkosten)  
 € 76,19 (Rücklagen)  
 € 324,48

Rücklagenstand per 27.02.2025: ca. EUR 80.270,00

**Heizung:** Ölheizung

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 79 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,32  
 (gültig bis 21.03.2033)

**Baujahr:** ca. 1965-1967

**Übernahme:** nach Vereinbarung

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer  
 1,1 % Grundbuchseintrag  
 1,8 % 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 Martina Stromberger  
 (Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)



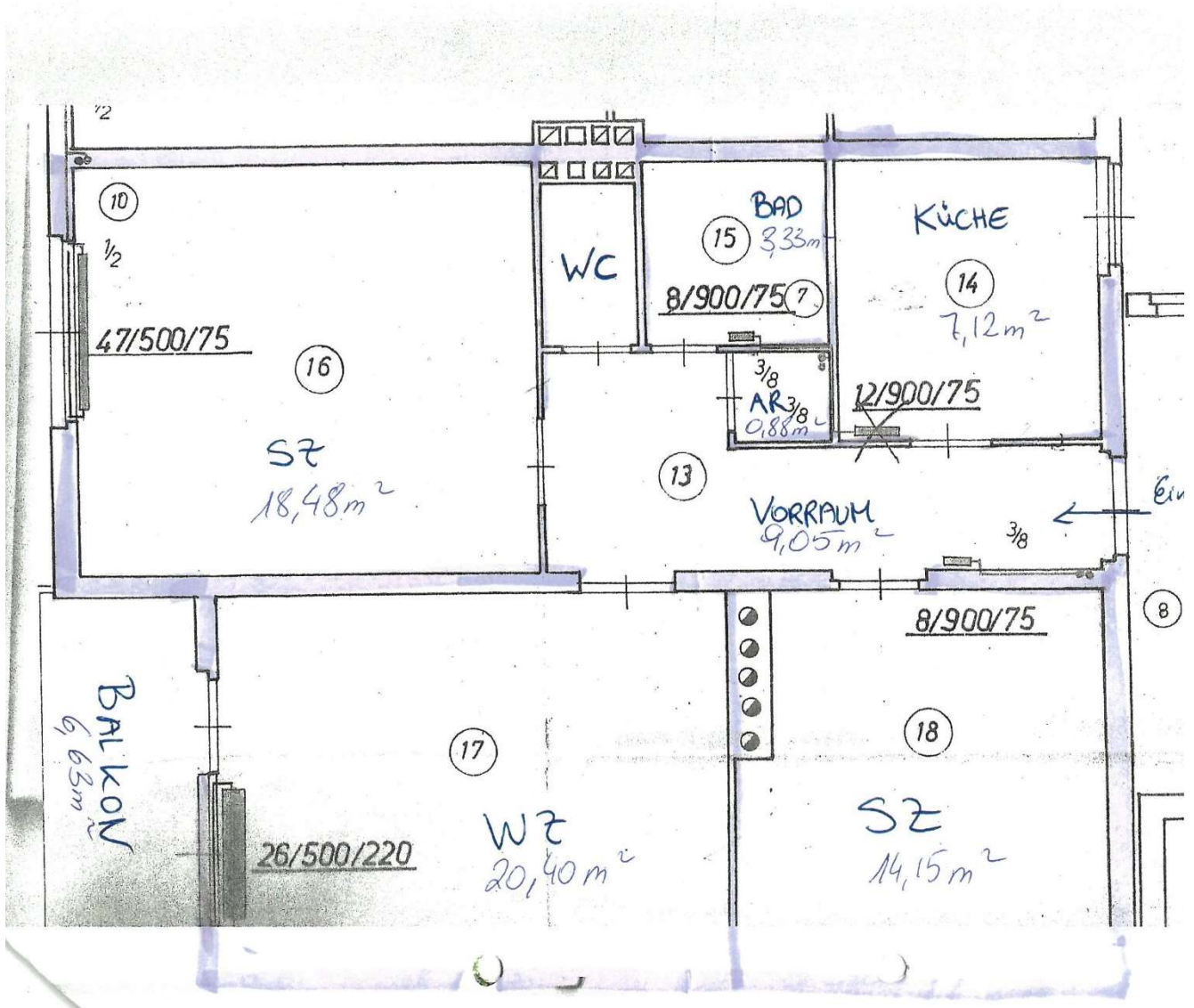
Erfahrung zählt ...



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.

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 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: \_\_\_\_\_