

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Interessante Zweizimmer-Eigentumswohnung

Kudlichgasse / Klagenfurt-Welzenegg (EW_0057)



Diese ca. 57 m² große Zweizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Kudlichgasse in Welzenegg. Die nach Westen ausgerichteten Wohnräume blicken in den begrünten Außenbereich der Anlage. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung mit Wohn- und Schlafzimmer, einer möblierten Küche sowie einem bereits sanierten Badezimmer mit Dusche. Die weitere Ausstattung ist zweckmäßig gehalten. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz im grundbücherlichen Eigentum ergänzen das Angebot. Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die rasche Erreichbarkeit der Klagenfurter Innenstadt sind ebenfalls gegeben. Durch die Wohnungsgröße, die Verkehrsanbindung und den eigenen Tiefgaragenplatz eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Erfahrung zählt ...

Wohnfläche: ca. 57 m²
Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Kochnische
 Schlafzimmer
 Dusche/WC
 Vorraum

 Kellerabteil
 Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis (VB) € 149.000,00
Betriebskosten á cto: € 125,36 – Betriebskosten Wohnung
 € 69,28 – Warmwasser und Heizkosten
 € 72,00 – Rücklage Wohnung
€ 266,64 – Vorschreibung Hausverwaltung

Der Rücklagenstand WEG gesamt per 31.12.2025: € 117.028,13

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 91 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,37
 (gültig bis 29.09.2036)

Baujahr: 1995

Übernahme: sofort möglich

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer
 1,1 % Grundbuchseintrag
 Vertragserrichtungskosten lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
 3 % plus 20 % MwSt. Vermittlungsprovision


Für weitere Fragen oder Besichtigungen vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich darauf, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. Dazu erwarte ich gerne Ihren Terminvorschlag.

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

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...



WICHTIGE INFORMATION:

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

Es besteht kein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zwischen GAMNIG IMMOBILIEN und dem Auftraggeber. GAMNIG IMMOBILIEN ist als Doppelmakler tätig.

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 retoursenden)

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: _____