

Neue Innenstadtwohnung mit modernem Grundriss, absolut ruhig, Erstbezug

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4631



Wohnfläche ca.: **76,34 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **404.000 EUR**



Neue Innenstadtwohnung mit modernem Grundriss, absolut ruhig, Erstbezug

Objekt ID	4631
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Karfreitstraße 16 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Lage	Stadtzentrum
Etage	3
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	76,34 m ²
Kellerfläche ca.	4,80 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	4,43 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	18,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,66 (Klasse A+)
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	21.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Kurzfristig - Sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Barrierefrei, Gäste-WC,



Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden,
Personenaufzug, Separates WC

Käuferprovision	3,6% Vom Kaufpreis 3,6% inkl. 20 % MwSt.
Kaufpreis pro m ²	5.292,11 EUR
Monatliche Kosten brutto	259,54 EUR
Sonstige Kosten netto	93,95 EUR
Kaufpreis	404.000 EUR
Betriebskosten brutto	127,79 EUR
Heizkosten netto	37,80 EUR
Heizkosten	37,80 EUR



Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle Wohnung liegt im 3. Obergeschoss der 2021 neu errichteten Wohn- und Geschäftsanlage WOHNEN AM DOMPLATZ. Sie umfasst einen großzügigen Wohnraum mit schöner Süd-Loggia in den Innenhof und Blick über die Dächer der Stadt. Es gibt zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein WC, einen Abstellraum und ein Kellerabteil. Für Ihre Einbauküche ist eine Kochnische im Wohnraum integriert.

Gegen Aufpreis iHv. €21.000,00 ist ein Abstellplatz in der Tiefgarage verfügbar.

+ Die Wohnanlage

Die moderne, innerstädtische und bezugsfertige Wohnanlage liegt gegenüber dem Klagenfurter Dom in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. Durch sorgfältige Planung von erfahrenen Architekten konnte das Bauwerk perfekt in die umliegende Bebauung integriert werden. Auf 5 Geschoßen wurden 33 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, Garage, Tiefgarage und Keller-/Nebenräume errichtet.

Durch unterschiedlichste Grundrisse und Flächen sind die einzelnen Einheiten auf die Bedürfnisse von Singles, Paare und jungen Familien zugeschnitten. Auf Grund der zentralen Lage und völliger Barrierefreiheit fühlen sich aber auch Senioren pudelwohl!

Bei der Planung wurde Hauptaugenmerk auf beste Qualität der Baustoffe und Komponenten, auf Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Nutzung gelegt. Viel Licht durch eigene Flächen und ein großzügiger Lichthof beim Stiegenhaus bieten ein Wohngefühl der besonderen Art.

Anleger erwerben mit Ausweisung der Mehrwertsteuer!

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Neubau-Wohnung ist als gehoben einzustufen. Holz-Dielen Böden in Eiche geben ein heimeliges Wohngefühl, sämtliche Fenster von der Decke bis zum Boden lassen reichlich Licht in Ihr neues Zuhause. Großformatig verflieses Bad und WC, ein Waschmaschinenanschluss im Abstellraum und vieles andere mehr runden dieses Neubau-Angebot ab.

Vom Bauträger wurde die Planung der Küchen veranlasst. Holen Sie sich Ihre Sonderkonditionen beim Küchenstudio unter Vorlage dieses Küchenplanes.

Und für die Top-Innenstadt-Lage sind selbstverständlich ausreichend Fahrradabstellplätze vorhanden, pro Einheit ist ein Abstellplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis iHv. €21.000,- verfügbar.

Sonstiges

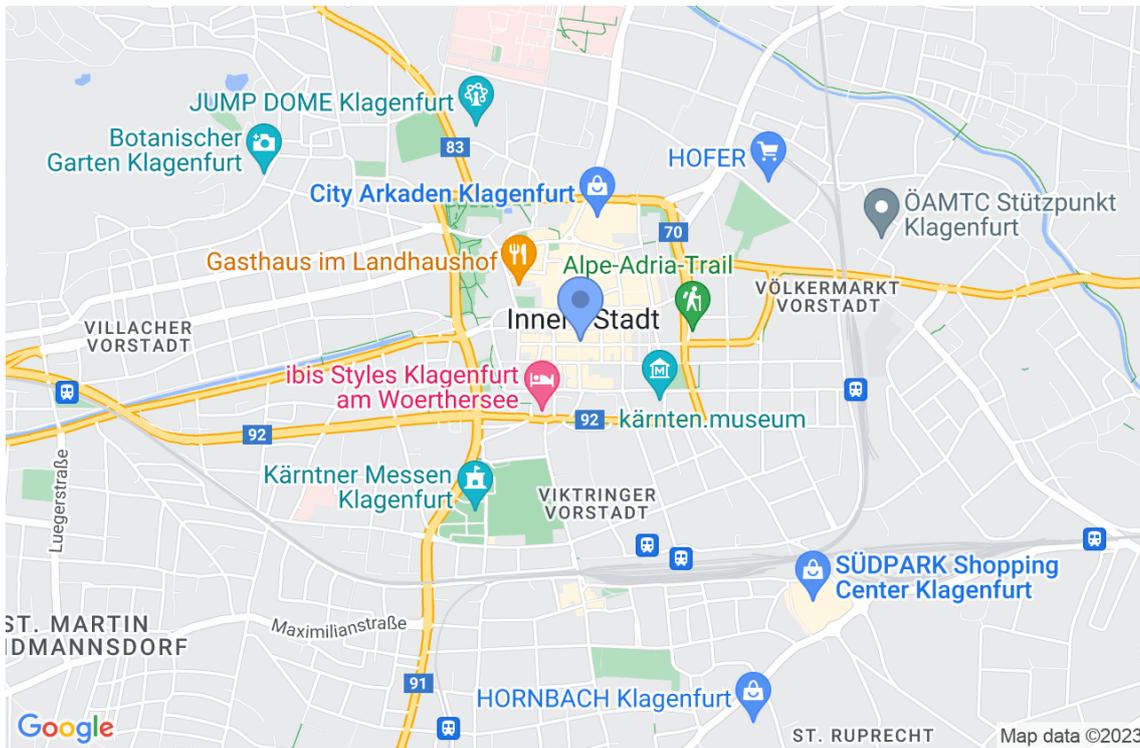
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren Auskünfte erteilt / keine Objektunterlagen übergeben.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein, vorhandene technische Anlagen, Grundstücksanschlüsse udgl. wurden nicht auf deren Wartungsstand und/oder Funktionstüchtigkeit überprüft. Das Anbot ist freibleibend, unverbindlich und vorbehaltlich Zwischenverkauf/-Vermietung. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.



Lage

Wohnen am Domplatz - das bedeutet Top zentrale Lage, in wenigen Schritten beim Marktplatz oder am Alten Platz, Einkaufen, Schule, Freizeitaktivitäten – alles zu Fuß leicht erreichbar. Beste Busanbindungen zum Wörthersee und in alle Richtungen, auch der Hauptbahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem PKW aus der Tiefgarage und auf kürzestem Wege zur A2-Autobahn mit direkter Verbindung nach Salzburg, Graz, Wien und an die Adria.





Loggia



Wohn- und Essraum mit Loggia



Wohn- und Essraum mit Loggia



Wohn- und Essraum



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2





Kochnische mit Abstellraum



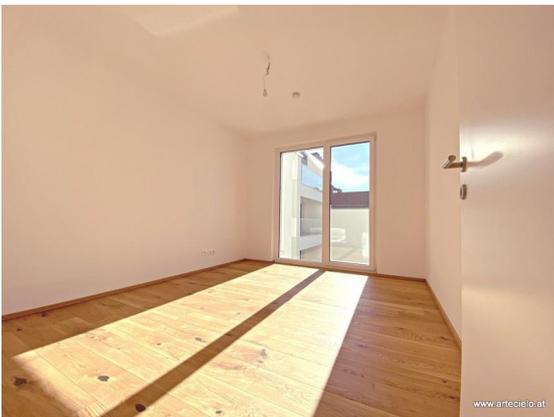
Badezimmer



Toilette



Wohnen



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2





Blick von der Loggia



Ansicht_Innenhof



Ansicht_Innenhof02



Ansicht_Domplatz

Finanzierungsvorbereitung

Objekt: Wohnen am Domplatz - Top 20 (Obj.-Nr.: 4631)
Kaufpreis: 404.000 EUR

Merkmale	ohne Vorfinanz.	ca. 20% EM	ca. 15% EM	ca. 10% EM
Mindestens notwendige Eigenmittel (EM)	101.500 EUR	80.000 EUR*	60.000 EUR*	40.000 EUR*
Mindestens notwendiges Nettoeinkommen	3.900 EUR**	-/-	-/-	-/-
Monatliche (Gesamt-)Kreditrate	1.560 EUR	1.500 (-275)*** +3.575 EUR	1.350 (-435)*** +3.051 EUR	1.200 (-750)*** +2.350 EUR

● ● ● * Die restlichen Eigenmittel werden bei diesen Modellen vorfinanziert.
 ** Das mindestens notwendige Nettoeinkommen errechnet sich aus dem gemeinsamen monatlichen Nettoeinkommen aller Kreditnehmer abzüglich bereits bestehender Verbindlichkeiten.
 *** Die (zusätzliche) Kreditrate in der Klammer ist nur für 10 Jahre - nicht für die gesamte Kreditlaufzeit - zu tragen.

Anm.: Sämtliche Berechnungen beruhen auf einem 2-Sollzinssatz unserer Partnerbanken und einer Annahme von 35 Jahren (immobilien-)Kreditlaufzeit. Abweichungen nach unten und oben sind also denkbar. Weiters sind alle Kauf- und Finanzierungskosten in dieser Rechnung bereits inkludiert.

KREDITGEBIET.COM - ein Unternehmen der ATUSTA Strategieberatungs OG
 Babenbergerstraße 9/6, 1010 Wien
 +43 664 526 55 15
 office@kreditgebiet.com

KREDITGEBIET
<https://www.kreditgebiet.com>

Ein Kooperationspartner von
ARTECIOLO
 Immobilien

Vorbereitung Finanzierung



Grundriss

Top20_Gundriss

