

Pärchen- und Seniorenhit in der Innenstadt, Neubau / Erstbezug

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4677



Wohnfläche ca.: **84,17 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **396.000 EUR**



Pärchen- und Seniorenhit in der Innenstadt, Neubau / Erstbezug

Objekt ID	4677
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Spengergasse 5 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	84,17 m ²
Kellerfläche ca.	8,87 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8,83 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	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
Garage	21.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Kurzfristig - sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Ost, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Separates WC, Terrasse, WG-geeignet



Käuferprovision	3,6% Vom Kaufpreis 3,6% inkl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	4.704,76 EUR
Monatliche Kosten netto	289,05 EUR
Monatliche Kosten brutto	348,60 EUR
Sonstige Kosten netto	154,71 EUR
Kaufpreis	396.000 EUR
Betriebskosten brutto	133,17 EUR
Heizkosten netto	60,72 EUR
Heizkosten	60,72 EUR



Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige Eigentumswohnung liegt - sehr ruhig - in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz im 1. Obergeschoss. Nachdem sich im Erdgeschoss ein Garagen- und Kellertrakt befindet, bewohnen Sie diese Einheit trotz der Lage im 1. OG wie eine Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse. Sie umfasst einen großzügigen Wohnraum mit schöner Terrasse, welche in den begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Für Ihre Einbauküche ist eine Kochnische voll integriert. Weiters gibt es zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein WC und ein Kellerabteil.

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

+ Neubau / Erstbezug

Die moderne Wohnanlage liegt gegenüber dem Klagenfurter Dom in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, die ersten Einheiten wurden Ende 2021 übergeben. 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 und Paare 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 viel Glas und ein großzügiger Lichthof beim Stiegenhaus bieten ein Wohngefühl der besonderen Art.

Ausstattung

Top Ausstattung, hell und modern!

- + Ihre Wohnung und auch alle anderen Bereiche der Anlage sind barrierefrei erreichbar.
- + Die Einheit ist modern gestaltet, hochwertig ausgestattet und verfügt eine nette und freundliche Terrasse in den absolut ruhigen Innenhof
- + Glasfaser Internet - die Anbieter Magenta und A1 sind im Haus, die Verkabelung ist bis in jedes Zimmer fertig vorbereitet.
- + Vom Bauträger wurde die Planung einer Küche veranlasst. Holen Sie sich Ihre Sonderkonditionen beim Küchenstudio unter Vorlage dieses Küchenplanes.
- + Für die Top-Innenstadt-Lage selbstverständlich wurden ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen, gegen Aufpreis iHv. € 21.000,00 ist pro Top ein Abstellplatz in der Tiefgarage verfügbar.

Sonstiges

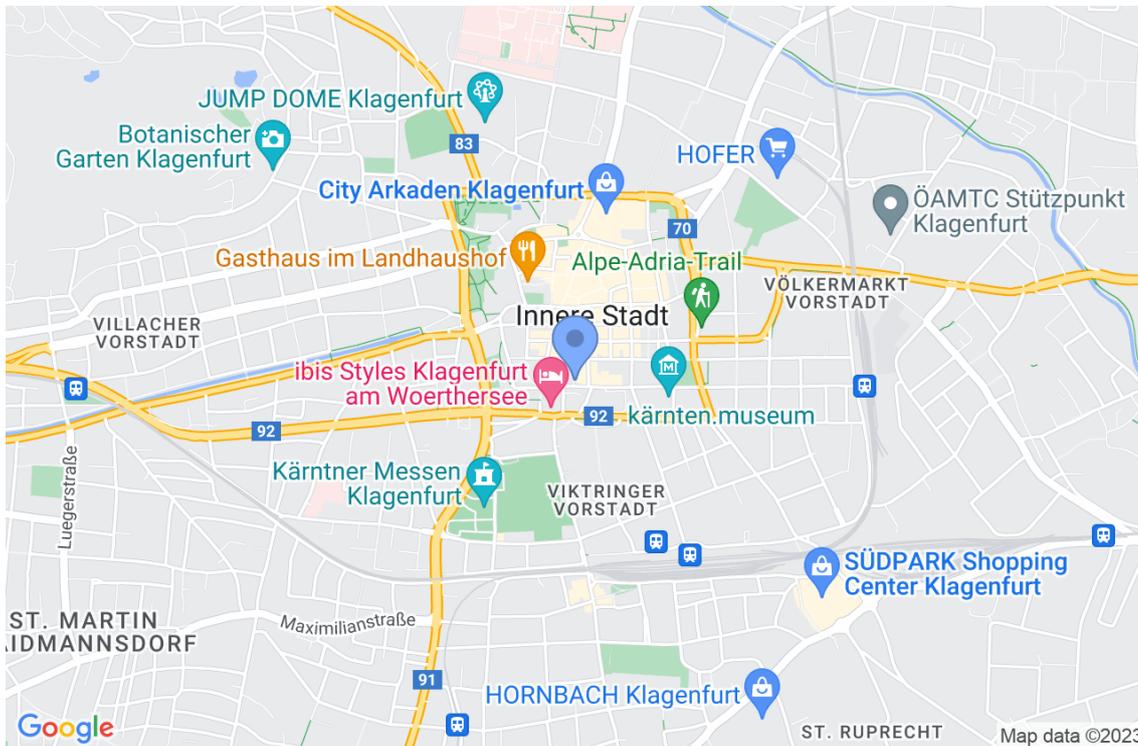
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren 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 Angebot ist freibleibend, unverbindlich und vorbehaltlich Zwischenverkauf/-Vermietung. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.



Lage

Innenstadt Süd - 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.





Top03_Terrasse



Top03_Wohnen



Top03_Wohnen



Top03_Kochen



Top03_Diele



Top03_Schlafen





Top03_Schlafen



Top03_Schlafen



Top03_Schlafen



Top03_Diele



Top03_Bad



Top03_Toilette





Top03_Terrasse



Top03_Treppenhaus



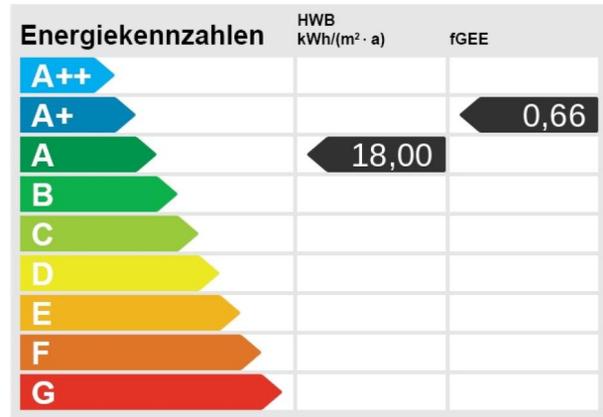
Im Innenhof



Foyer Spengergasse



Eingang Spengergasse



Energieskala



Grundriss

Top03_Grundriss

