

Innenstadt-Terrassenwohnung, absolut ruhig, Erstbezug

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4678



Wohnfläche ca.: **76,66 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **363.000 EUR**



Innenstadt-Terrassenwohnung, absolut ruhig, Erstbezug

| | |
|--------------------------------------|---|
| Objekt ID | 4678 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | Karfreitstraße 16 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten |
| Etage | 1 |
| Etagen im Haus | 5 |
| Wohnfläche ca. | 76,66 m ² |
| Kellerfläche ca. | 7,19 m ² |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 4,55 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Separate WC | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentliche Energieträger | Erdwärme, 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/Terrasse Süd, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Separates WC, Terrasse |



| | |
|------------------------------|---|
| Käuferprovision | 3,6% Vom Kaufpreis 3,6 % inkl. 20 %MwSt. |
| Kaufpreis pro m ² | 4.735,19 EUR |
| Monatliche Kosten netto | 263,62 EUR |
| Monatliche Kosten brutto | 268,62 EUR |
| Sonstige Kosten netto | 96,45 EUR |
| Kaufpreis | 363.000 EUR |
| Betriebskosten brutto | 128,49 EUR |
| Heizkosten netto | 43,68 EUR |
| Heizkosten | 43,68 EUR |



Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung liegt am Klagenfurter Domplatz 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 gemütlicher Süd-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 gemütliche 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

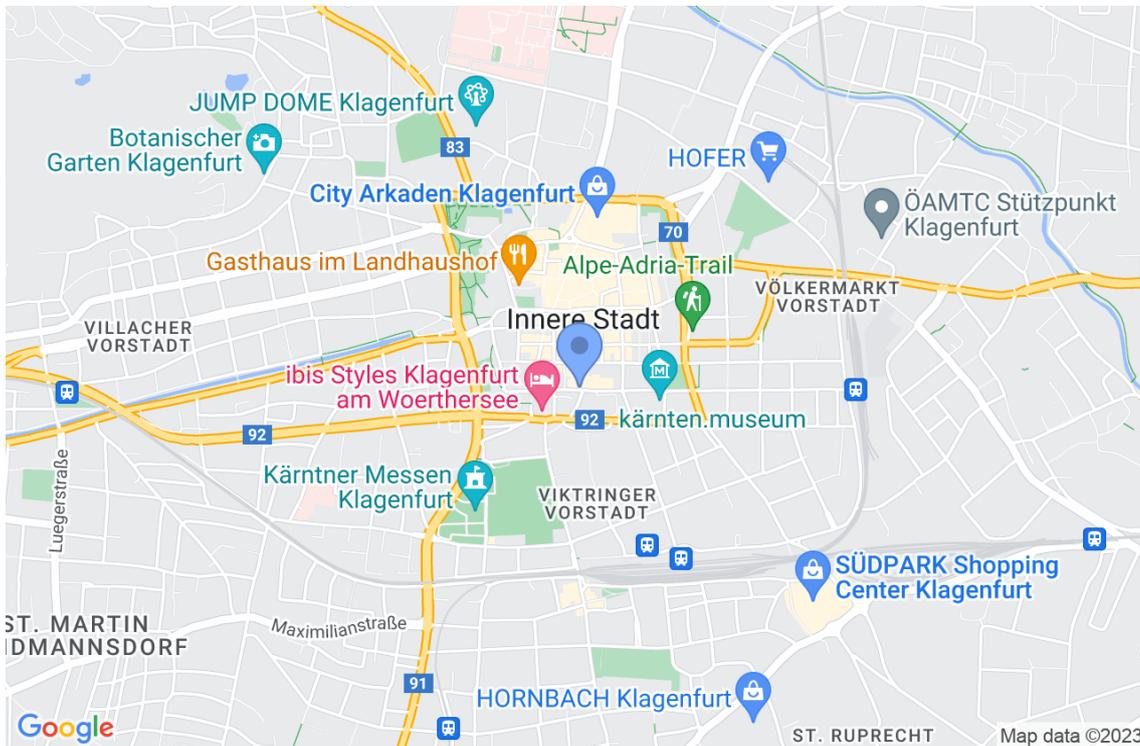
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren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

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.





Wohnen



Wohnen



Terrasse



Terrasse



Schlafen 1



Schlafen 1





Schlafen 2



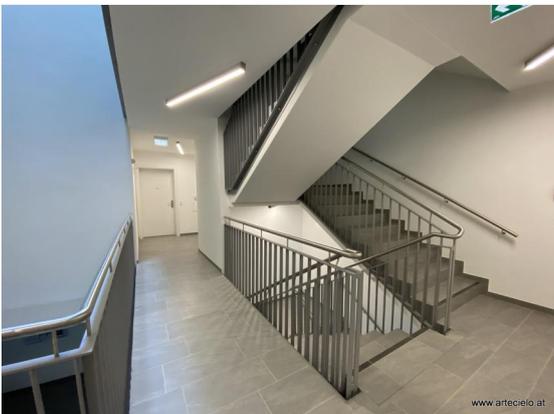
Schlafen 2



Bad



Toilette



Treppenhaus und Zugang



Terrasse





Ansicht



Ansicht Innenhof



Ansicht_Domplatz



Grundriss

Top10_Gundriss

