



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 132511

erstellt am : 28.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße:

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kärnten Österreich

Wohnfläche: 83m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Heinz G. Kriessmann

Tel: +43 676 935 48 89

[h.kriessmann@k3-immo.at](mailto:h.kriessmann@k3-immo.at)

## K3 - NEU - GUTES INVESTMENT - ANLAGEOBJEKT



### Objektbeschreibung

Helle und ruhige renovierte 3-Zimmerwohnung mit Balkon und eigenem Parkplatz in Waidmannsdorf mit Seenähe sowie Uninähe.

Die Wohnung verfügt über einem Vorraum, neu renoviertes Bad mit Dusche und Badewanne, separates WC, Abstellraum, einen großen Wohn-Essbereich mit neuer Küche, zwei Schlafzimmer und einen Balkon mit neuer Markise.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit einen Holzofen zu installieren.

Zur Wohnung gehört ein nummerierter Autoabstellplatz. Zudem sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die Wohnung verfügt über neue 3-fach verglaste Fenster samt Rollläden und integrierten Insektenschutzgittern in jedem Raum.

Das Dach des Gebäudes wurde im Sommer 2024 saniert.

Zum Wohnhaus gehört ein großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, welcher von allen Bewohnern genützt werden kann.

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten (Interspar, Billa, Hofer etc.), Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, HTL, Bafeb und Pädagogische Hochschule sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der Wörthersee und die Universität sind mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar.

## Sonstiges

Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet.

Mietvertrag bis September 2029, Gesamtmiete ? 1.280,- pro Monat (Nettomiete ? 1.040,65).

Gesamte Jahresmiete i.d.H.v. ? 15.360,00 wird jeweils im Jänner im vorhinein bezahlt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;5.500m  
Straßenbahn &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 83m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 39.6m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.05m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 239€

## Kontaktinformationen

Vorname: Heinz G.

Nachname: Kriessmann

Tel.: +43 676 935 48 89

E-Mail: h.kriessmann@k3-immo.at