



TOP Lage in Klagenfurt - Ihre Chance auf ein individuelles Zuhause!

Exposé

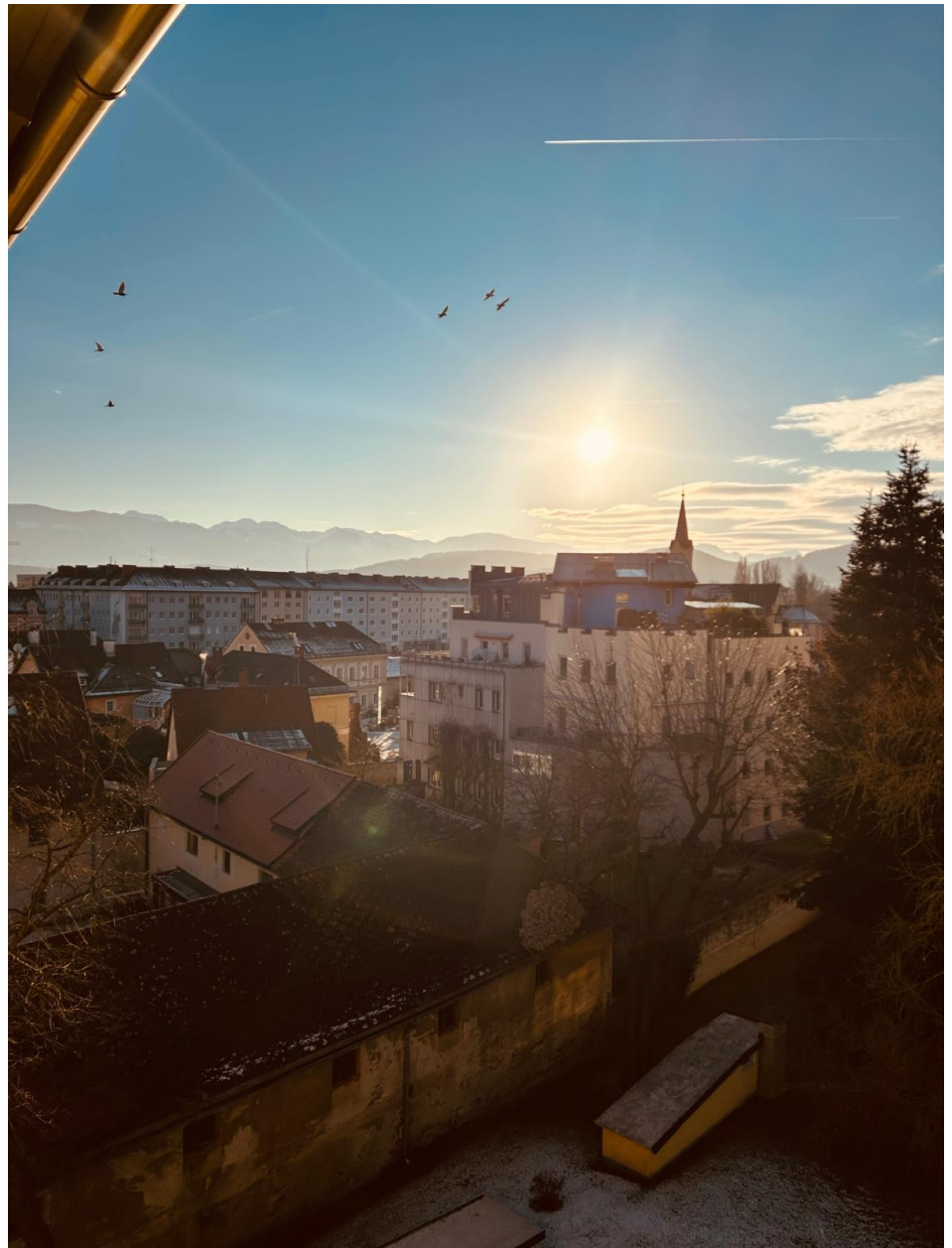
KKG- Immobilien



0660 1224550



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Auf Anfrage
- Größe: ca. 74,56 Quadratmeter Wohnfläche
zzgl. ca.5,64 Quadratmeter Loggia
- Geschoss: 5.Obergeschoss
- Aufteilung:
 - Vorraum
 - WC
 - Badezimmer inkl. Dusche
 - 2x Schlafzimmer
 - Wohnzimmer
 - Küchenraum
- Zubehör:
 - 1x Abstellplatz in der Garage
 - 1x Keller
- Kaufpreis:

Auf Anfrage

- Monatliche Kosten:

Dotierung Abfertigung Hausbesorger	0	1,50	0,00	1,50
Betriebskosten	10	191,99	19,20	211,19
Heizkosten	20	128,66	25,73	154,39
Instandhaltung	0	90,22	0,00	90,22
Verwaltungskosten	10	14,55	1,46	16,01
Summe		426,92	46,39	473,31
Dotierung Abfertigung Hausbesorger	0	0,14	0,00	0,14
Betriebskosten	20	18,03	3,61	21,64
Instandhaltung	0	8,24	0,00	8,24
Verwaltungskosten	20	1,22	0,24	1,46
Summe		27,63	3,85	31,48

- Nebenkosten:
 - Grunderwerbssteuer 3,5%
 - Eintragungsgebühr 1,1%
 - Makler 3% + UST
 - Vertragserrichtungskosten

Beschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die sanierungsbedürftige Immobilie lässt Ihnen kreativen Spielraum für eine persönliche Gestaltung – perfekt für alle, die Wert auf Individualität legen.

Highlights:

- **Top Lage:** Nur 5 Minuten Fußweg zum idyllischen Lendkanal, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.
- **Komfort:** Tiefgarage inklusive, kein Parkplatzstress!
- **Potenzial:** Verwandeln Sie diese Wohnung in Ihr Traumdomizil in einer der begehrtesten Gegenden Klagenfurts.

Nutzen Sie diese Chance, Ihr eigenes Refugium zu gestalten – in absoluter Spitzenlage! Jetzt besichtigen und die Möglichkeiten entdecken.

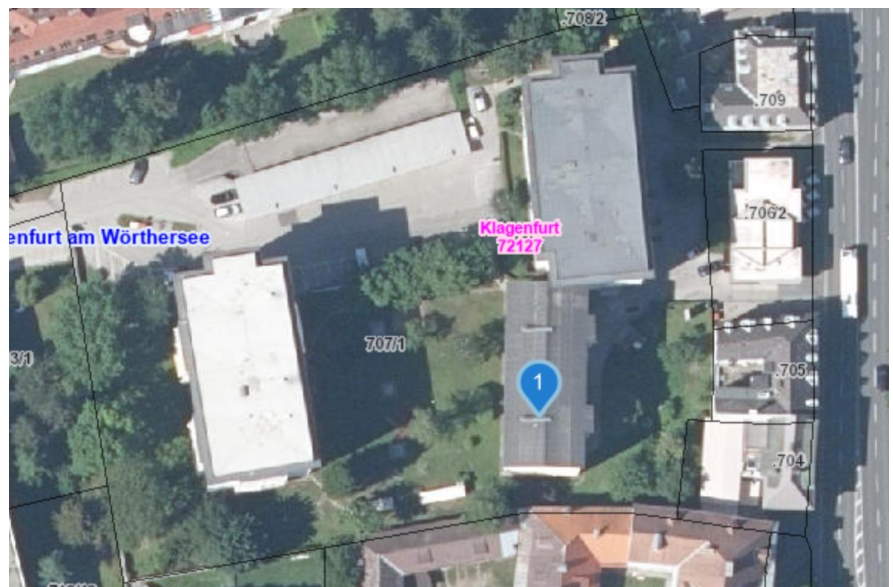
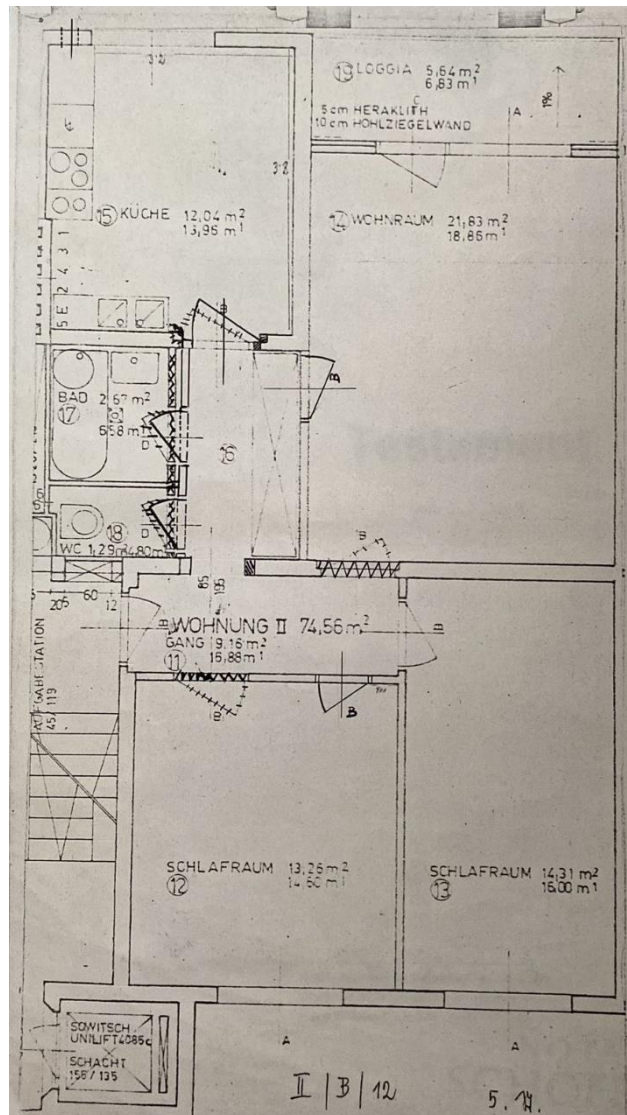
Umgebung:

Die Khevenhüller Straße besticht durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage im Herzen von Klagenfurt. Diese Adresse verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität und bietet damit eine ideale Basis für jede Lebenssituation.

Attraktionen in der Nähe:

- **Lendkanal:** Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Lendkanal zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – eine grüne Oase mitten in der Stadt.
- **Zentrum:** Die Klagenfurter Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- **Freizeit und Kultur:** Die Nähe zu kulturellen Highlights, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten und Universitäten sind schnell und einfach erreichbar.

Wohnungsplan/Kagis:



Bilder









Bei Fragen oder einer Besichtigung
steht Ihnen Frau Sarah Gruber gerne
unter 0660 1224550 oder [office@kkg-
immobilien.at](mailto:office@kkg-immobilien.at) zur Verfügung!

