

## Designerwohnung Klagenfurt St. Martin -Kreuzbergl



**Sonnige und ruhige Villenlage  
in Uni- und Seenähe Linsengasse**

Diese wunderschöne und mit erlesenem Geschmack ausgestattete Wohnung liegt, in ruhiger Villenlage im Westen von Klagenfurt, südlich des Bachmannngymnasiums. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und wurde 2020 an die Fernwärme angeschlossen und die Treppenhäuser saniert. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist nach Norden und Süden ausgerichtet. Im Süden bietet ein ca. 11m<sup>2</sup> grosser Balkon einen schönen Blick in den grünen Garten der Anlage.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz.

Die Wohnung wurde im Jahr 2000 mit großem Aufwand generalsaniert. Die komplette Elektro- und Wasserinstallation wurde erneuert, Böden und Türstöcke neu eingebaut, Wände erneuert bzw. neu errichtet, sowie neue Fenster und Balkontüre installiert.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ein mit großer Raffinesse ausgeklügeltes Raumsystem ist beim Umbau im Jahr 2000 entstanden und bietet viel Platz für eine Familie.

Über eine einladende Diele erreicht man drei Schlafzimmer und den grosszügigen Wohn-Essbereich mit Zugang auf den Balkon.

Die Wohnung teilt sich nach Norden in ein geräumiges Schlafzimmer oder Büro, ein kleineres Kinderzimmer mit Zugang zum Badezimmer und weiterem Durchgang ins Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum.

Im Süden relaxt man im offen gestalteten Wohnraum mit moderner Einbauküche, mit Theke und getrenntem Essbereich. Zum Sonnen ladet der grosszügige Balkon mit schönem Südblick ein.

#### **Fakten:**

Baujahr: 1972-75, Sanierung Treppenhaus, Heizungsumstellung 2020  
Sanierung: Wohnung 2000  
Größe: ca. 110m<sup>2</sup> + 11,82m<sup>2</sup> Loggia  
Zimmer: 3 Schlafzimmer und ein Wohn-Esszimmer.  
Balkon: ca. 11,82m<sup>2</sup>

#### **Ausstattung:**

Heizung: Fernwärme  
Böden: Holzparkett, Fliesen  
Küche: moderne und funktionale Einbauküche, getrennte Theke  
Sanitär: Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne und WC, Gästetoilette  
Stock: 1. OG mit Lift – plus Halbstock, barrierefrei von der Tiefgarage  
Betriebskosten: € 386,32 inkl. Warmwasser und Heizung  
Rücklage: € 107,--  
Sanierungsdarlehen: € 51,-- monatlich (Gesamtsumme € 3.727,-- bis 10/2035)  
Betriebskosten: Garage € 32,-- monatlich  
Stromkosten: ca. € 40,-- monatlich  
Heizwärmebedarf: HWB-RK: 77,8 kWh/a, fGEE-RK: 1,49

**Kaufpreis: € 475.000,-- zzgl. TG – Platz € 25.000,-- exkl. Möbel**



Ausblick Süd



Loggia - Süd



Wohnzimmer



offener Koch- und Essbereich



Wohnzimmer mit Blick i.d. Küche



grosszügiger Flur



Flur



Wohnzimmer



Küche



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Büro oder Kinderzimmer





Ansicht Süd

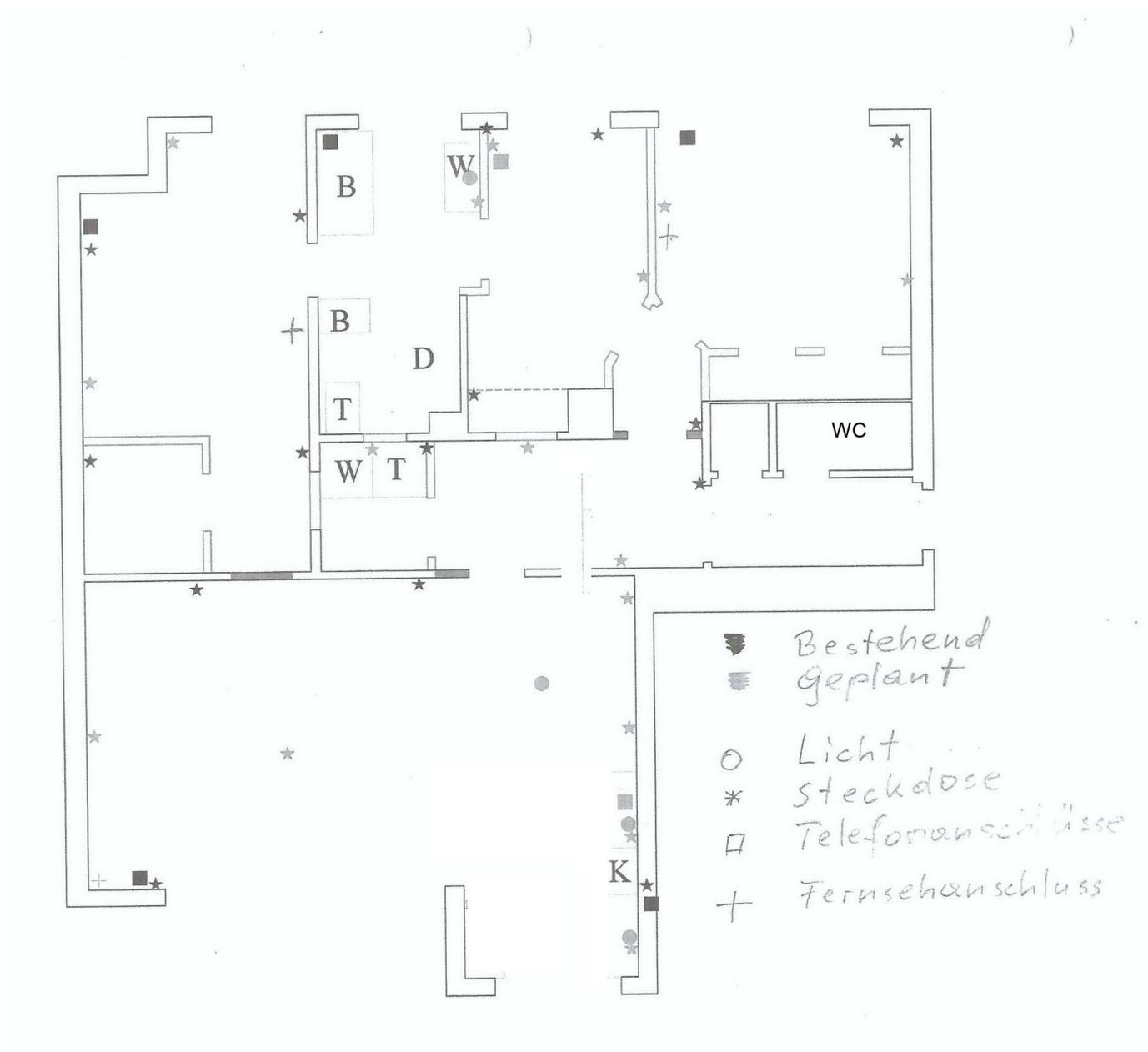


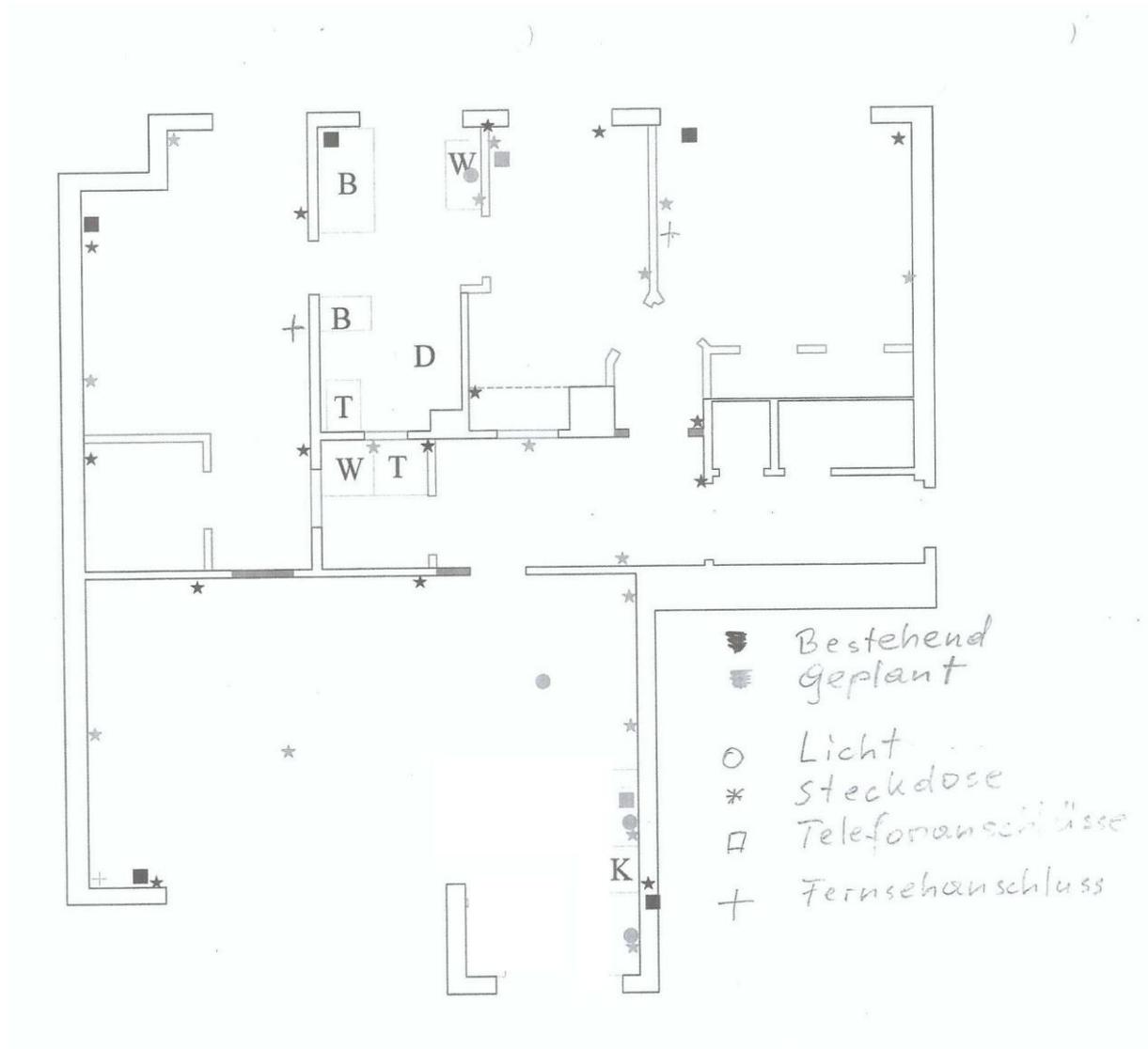
Ansicht Nord - Bachmanngymnasium

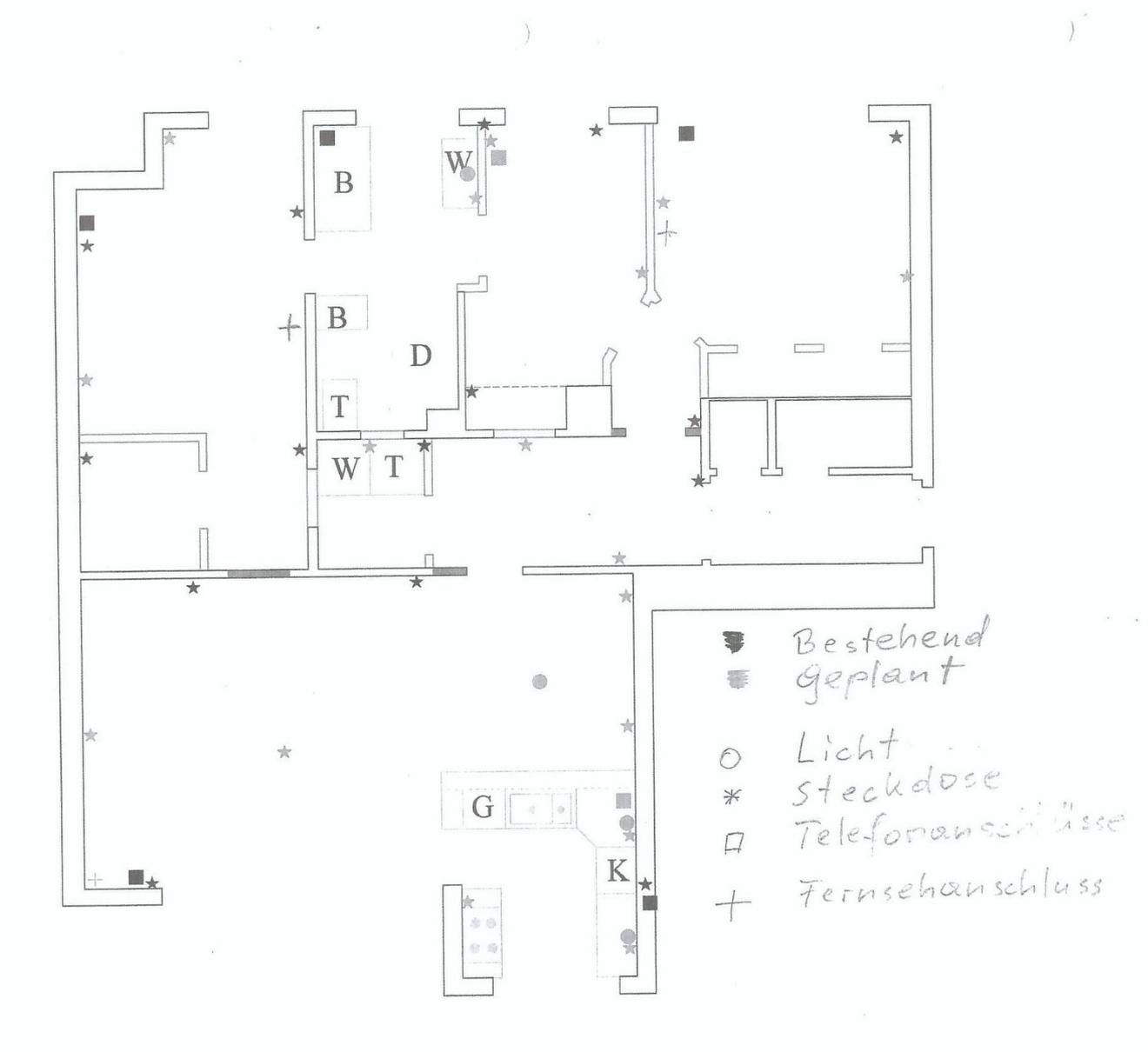


Einfahrt Tiefgarage

Umbauplan aus 2000









## **Neue Verbraucherrechte-Richtlinien**

### **Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz**

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“.

Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

### **Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?**

**Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.**

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

## **WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT**

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht I

Name:

---

–

Adresse:

---

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift:

---