



Dr. Peter Hagg VISA Immobilien GmbH
Bahnhofstr. 1/3
A-9020 Klagenfurt
Mobil: 0676/846648-221 0676/846648-211
E-Mail: peter.h@hagg-immo.at
E-Mail: s.hagg@hagg-immo.at
www.hagg-immo.at

Zu verkaufen
Wohnung Priesterhausgasse 1, 9020 Klagenfurt
generalsanierte Stadt-Wohnung oder Büro im Zentrum



Wohnung Priesterhausgasse 1, 9020 Klagenfurt
generalsanierte Stadt-Wohnung oder Büro im Zentrum

In unmittelbarer Nähe des Alten Platzes (Priesterhausgasse 1 / Ecke Bahnhofstraße 1) und absoluter Ruhelage, befindet sich im 1. Obergeschoß diese Top generalsanierte Wohnung ca. 86m², in *einem neuwertigen Zustand*. Ein Lift führt in den Halbstock zur Wohnung oder Büro. Das Objekt ist sowohl als ideale Stadtwohnung oder auch Büro für freie Berufe, Therapeuten und dgl. bestens geeignet.

Vom Vorraum aus gelangt man in das wunderschöne Badzimmer, WC, Wohnzimmer, Wohnküche mit fabrikneuer DAN-Küche sowie in zwei weitere Zimmer.

Das Objekt wurde von Grund auf sehr aufwendig generalsaniert.

Alle Verrohrungen in den Nassbereichen und Küche, elektrischen Leitungen, Verkabelungen für Telefon und Fernsehen, Verteilerkasten, Steckdosen und Schalter sind erneuert worden.

Sämtliche sanitären Installationen sind mit hochwertigen Materialien versehen.

Neben der modernen Verfließung in den Nassräumen sind die sanitären Einrichtungsgegenstände, wie: Waschtisch, Duschkabine, WC und Armaturen von bester Qualität.

Eine fabrikneue Markenküche der Firma DAN mit allen dazugehörigen Marken-Geräten der Fa. Zanussi, wie E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug ist ebenfalls installiert. Auf alle Geräte gibt es Garantie.

Alle Wände in den Räumen wurden geschert, vollflächig gespachtelt und bemalen.

Schließlich wurden die Innentüren (weiß) sowie die Böden (hochwertiger VINYL in Eichendesign) erneuert.

Neue Kunststofffenster sowie eine hochwertige Isolierung des Objektes runden diese Wohnung ab.

Energieausweis: HWB 21 fGEE 0,87

Diese Kennzahlen sprechen für eine maximale Ersparnis an Heizkosten.

Die bevorzugte Lage im Zentrum der Stadt hat nicht nur die gesamte Infrastruktur

praktisch vor der Haustüre - Alter Platz, Bahnhofstraße, Neuer Platz, City-Arkaden, Wienergasse, Kramergasse - sondern besteht auch absolute Ruhe in den Abendstunden. Das Objekt eignet sich nicht nur als ideale Stadtwohnung, sie könnte auch als Büro für Freiberufler oder Gewerbetreibende, wie aber auch als Wohn- und Büroraum genutzt werden.

Laufende Kosten monatlich für Betrieb, Heizung und Instandhaltung € 369,-

Kaufpreis: € 180.000, -

Nebenkosten:

(3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3% Vermittlungsprovision plus 20% USt. (Basis: Barkaufpreis und Wohnrecht hochgerechnet)

Kosten für Vertragserrichtung und ev. Finanzierung)

Für eine Besichtigung sowie weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

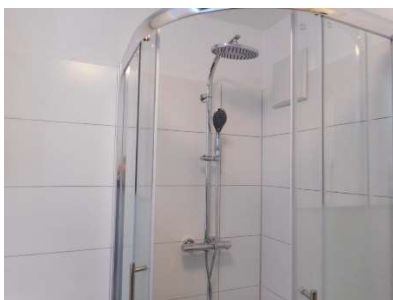
+43/676/846648211

Ihr

Dr. Peter Hagg

Visa Immobilien GmbH







E.W. Pflanzengasse 1, 900
1.06 M 1:50

