

# Gemütliche Stadtwohnung Nähe Messe



Geräumige Wohnung mitten in der Stadt

Die zentrale Lage in der Gabelsbergerstrasse in Klagenfurt bietet beste Infrastruktur in einer ruhigen Wohnlage. Die Nähe zur Messe, in die Innenstadt und zum Bahnhof bietet für viele Bewohner und Pendler einen perfekten Ausgangspunkt. Die Anlage ist modern und familienfreundlich gestaltet. Sie ist modernisiert und mit einer Wärmeschutzfassade ausgestattet. Die Fenster sind aus dem Jahr 2001.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und ist aufgeteilt mit einem geräumigen Eingangsbereich mit Toilette, Bad mit Dusche und Fenster, Kinderzimmer, Schlafzimmer und ein grosses Wohn-Esszimmer mit moderner Küchenzeile, mit Ausgang auf einen kleinen Balkon. Der Balkon ist auf die innere Gartenfläche nach Westen ausgerichtet.

Die Wohnung wurde 2017 komplett modernisiert, Böden, Bad, WC und Küche wurden erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, allgemeine Parkplätze stehen innerhalb der Anlage genügend zur Verfügung. Die Einfahrt zum allgemeinen Parkplatz und zum Innengarten ist mit einer Schranke vor fremden Zutritt geschützt.

Aktuell ist die Wohnung vermietet mit einer monatlichen Nettomiete von € 550,--.  
Bei Eigenbedarf wird die Wohnung innerhalb von ca. 6 Monaten frei.  
Beheizt wird die Anlage mittels Fernwärme.

**Grösse:** Wohnfläche : ca. 80m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1966 – Sanierung ab 2001 – Vollwärmeschutz

**Heizung:** Fernwärme  
**Energieausweis:** HWBrefRK: i.A.

**Bezugsmöglichkeit:** nach Vereinbarung

**Betriebskosten:** € 265,55 inkl. Heizung € 55,-- und Instandhaltung € 64,28)

**Kaufpreis: € 298.000,--**



**Wichtige Information:**

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadenersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

**Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207**

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1%  
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %

## **ACHTUNG: 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 Besichtigungs-termins), 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: \_\_\_\_\_

Dieses Formular bitte unterschreiben oder telefonisch nachfragen und:  
per email an office@immo-pade oder per JPG an 0664-2132207 senden.