

**Neuwertige Traum-Wohnung Top 3, ca. 69 m², Nähe
Erholungsparadies Drau-Auen, ideal für Fischer und
Reiter**



Objektnummer: 259

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	234.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Ansicht NORD



Ansicht OST



Ansicht SÜD

Objektbeschreibung

Kofferpacken, Einziehen und Wohlfühlen - diese **wunderschöne, helle Eigentumswohnung** wartet auf Sie!

Das generalsanierte Wohnhaus mit lediglich sechs Wohnungen (Baujahr 2020) liegt in einer ruhigen, sonnigen Wohnlage und überzeugt auch durch die **Nähe zum Klopeiner See**, dem **Drauradweg** und der Bezirksstadt Völkermarkt. Klagenfurt und den Flughafen Klagenfurt erreichen Sie in nur 15 Autominuten.

Die Drau mit ihren **Auwäldern** ist ein **idyllisches Ruhegebiet** und lädt zum Spaziergehen und Radeln ein. Durch den großen Artenreichtum ist die Drau auch ein **perfektes Angelrevier**, Fried- und Raubfische haben hier optimale Lebensbedingungen. Das erstklassige Restaurant "[Fishery](#)" ist fußläufig erreichbar und bietet auch für Angler eine tolles Freizeitangebot. Der **Drau-Paddelweg** lädt zum Kanu-Wandern und Kanu-Fahren ein. Schöne **Reitwege** in der Umgebung lassen Sie die Landschaft hoch zu Ross erkunden.

Die Wohnung mit wunderschöner Aussicht ist neuwertig, sehr geschmackvoll und modern gestaltet und liegt im ersten Obergeschoss.

Der **Grundriss** teilt sich auf wie folgt:

- heller Wohnbereich mit moderner Küche und Zugang zum ca. 13 m² großem Balkon
- Schlafzimmer
- weiteres, kleines Zimmer mit ca. 8 m², das als Büro oder zweites Schlafzimmer genutzt werden könnte
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Vorraum

Im Keller steht ein zusätzlicher Waschkraum zur allgemeinen Verwendung zur Verfügung.

Außenbereich:

Der Wohnung zugehörig ist ein eigenes Carport, ein weiterer KFZ-Abstellplatz im Freien und ein Außenabstellraum mit ca. 4,50 m² für Fahrräder etc.

Weiters gäbe es die Möglichkeit einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse zusätzlich zu erwerben.

Weitere Information:

Das bewegliche Mobiliar ist nicht im Kaufpreis inkludiert, kann aber auf Wunsch zusätzlich erworben werden.

Am Nachbargrundstück gibt es einen Unterstand mit 3 Pferdeboxen (mit der Option 2 weitere Pferdeboxen zu errichten) und einen Reitplatz. Bei Bedarf könnte hier ein eigenes Pferd eingestellt werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit dieses Grundstück mit Pferdeunterstand und Reitplatz (gesamt ca. 1.300 m²), sowie ein weiteres, angrenzendes Grundstück (ca. 3.000 m²) zu pachten bzw. zu kaufen.

Kaufpreis Wohnung Top 3: € 234.000,-

Betriebskosten:

Es stehen für den Strom- und Wasserverbrauch separate Zähler pro Wohnung zu Verfügung. Die Verrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Bezugstermin - Wohnungsübernahme:

ab 1.10.2024 bzw. nach Absprache

Gesamte Nebenkosten (jeweils berechnet vom Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5% netto inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3% netto zzgl. 20% USt.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Kaufabwicklung:

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 341 7788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.