

**Elegante Dachgeschoß-Wohnung Top 6, ca. 66 m<sup>2</sup>, mit  
Carport in idyllischer Ruhelage beim Drauradweg**



**Objektnummer: 262**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Verfügung.











Ansicht NORD



Ansicht OST



Ansicht SÜD



Ansicht WEST

## 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 Anglerrevier**, 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 Dachgeschoss.

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

- großzügiger Wohnbereich mit moderner Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC und Vorraum

Eine Klimaanlage ist vorhanden. In den beiden Schlafzimmern gibt es an den Dachflächenfenstern elektrisch bedienbare Außenrollos.

Im Keller steht ein zusätzlicher Waschraum 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), sowie ein weiteres, angrenzendes Grundstück (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) zu pachten bzw. zu kaufen.

**Kaufpreis Wohnung Top 6: € 219.000,-**

### **Betriebskosten:**

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

### **Bezugstermin - Wohnungsübernahme:**

sofort 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](mailto:margit.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664 - 341 7788

Web: [www.ja-wohnen.at](http://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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.