

**Neubau Garten-Wohnung mit Wörthersee-Blick,  
ZWEITWOHNSITZ möglich! Top 4**



**Objektnummer: 276**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9074 Keutschach am See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Vranko**

Ja-Wohnen  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

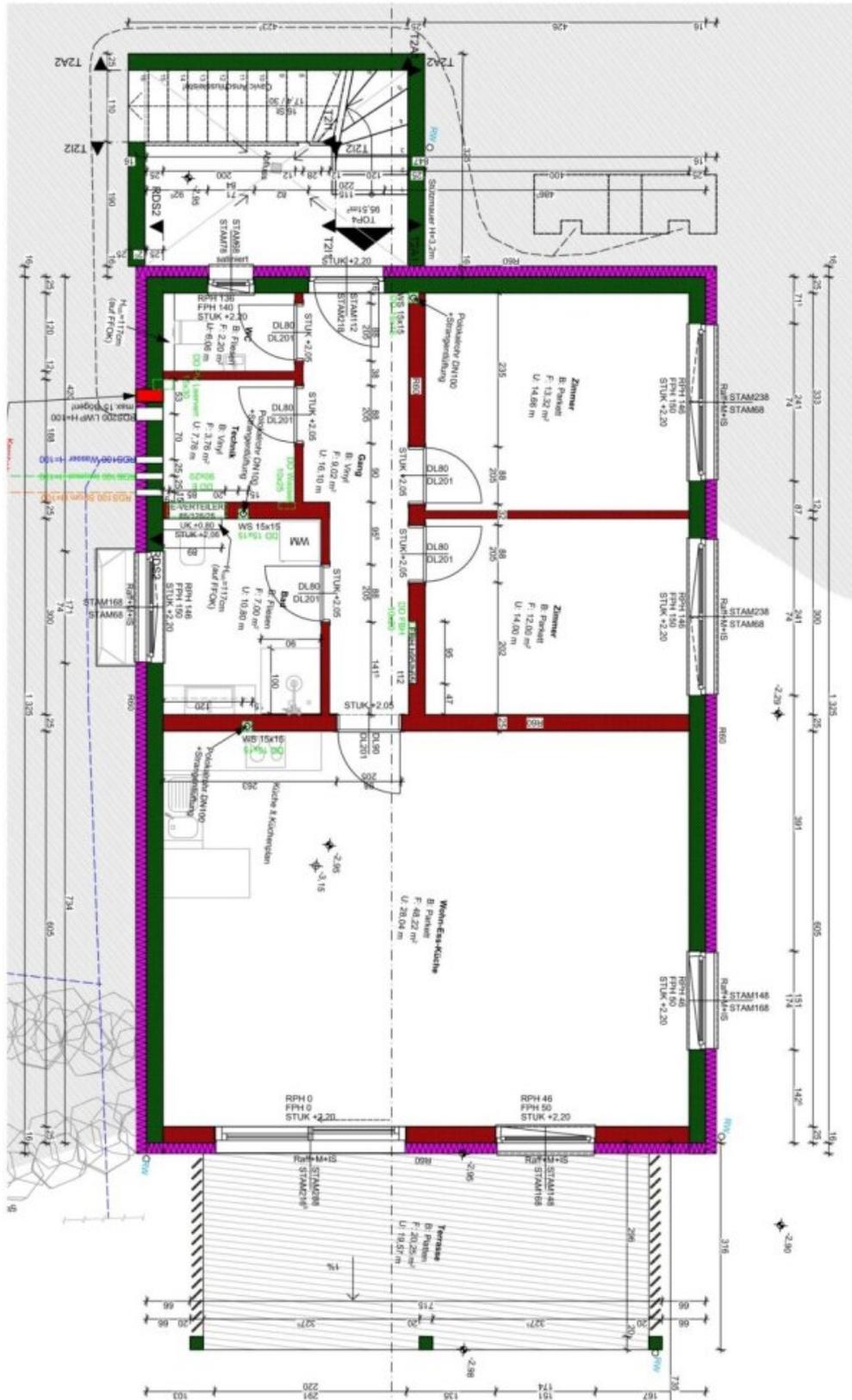








# Haus 2 – TOP 4



# Objektbeschreibung

**Kärnten, wie es am Schönsten ist! Mitten in der Natur und den See im Blick!**

Leben Sie Ihren Wohntraum in dieser gediegenen Eigentumswohnung und genießen Sie jeden Tag das Urlaubsfeeling in Ihren eigenen vier Wänden.

Diese hochwertige Wohnung liegt im Erdgeschoss eines kleinen Wohnprojektes mit insgesamt lediglich vier Wohnungen, aufgeteilt auf zwei freistehende Häuser. Die Wohnungen wurden **im Jahr 2023 in Ziegelmassiv-Bauweise** mit Bedacht auf Nachhaltigkeit und Wohlbehagen erreicht und überzeugen u.a. durch die **offene, großzügige Innenraumgestaltung**.

Große Fensterflächen mit elektrischen Rollläden, **wunderschöne Eichen-Dielen**, ein tolles Badezimmer, eine **große, beschattete Terrasse** ... all das erzeugt eine stilvolle Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Und das Beste: Genießen Sie das ganze Jahr über den grandiosen Weitblick in die Natur und auf den Wörthersee!

Der nur einen Katzensprung entfernte **Keutschacher See** mit seinen idyllischen Bädern lädt ebenfalls ein, die Seele baumeln zu lassen.

Ein weiteres Highlight ist der atemberaubenden Blick vom Turm am **Pyramidenkogel**, dem höchsten Holz-Aussichtsturm der Welt. Die Umgebung ist prädestiniert dafür, sie zu Fuß oder per Bike zu erkunden. Im Winter ist der nahegelegene **Rauschelesee** ein Eislaufparadies. Ebenfalls in der Nähe liegen der Treimischer Teich (beliebt bei Fischern), der Hafner See und natürlich unser Lieblings-See, der **Wörthersee**. In Reifnitz am Wörthersee sind Sie in 5 Minuten. Hier können Sie das **breite Wassersport- und Freizeitangebot** nutzen oder einfach nur den Blick genüsslich über das türkise Blau des Wörthersees schweifen lassen.

**Die Wohnung eignet sich ideal auch als Ferienwohnung - die Begründung eines Zweitwohnsitzes ist möglich!**

Die **Wohnfläche von Top 4** beläuft sich auf **ca. 96 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

- lichtdurchflutete, knapp 50 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Küche mit Zugang zur großen Terrasse
- zwei gemütliche Schlafzimmer

- helles Badezimmer mit Dusche und WC
- Gäste-WC
- geräumiger Eingangsbereich und Vorraum
- Technikraum

Die Bodenbeläge sind zeitlos elegant (Eichendielen, Fliesen), die **Kunststoff-Alu-Fenster sind mit außenliegender Beschattung / Rollläden und Insektenschutz** ausgestattet.

Die **Terrasse mit Blick auf den Wörthersee** ist ca. 20 m<sup>2</sup> groß, Richtung Osten ausgerichtet und optimal beschattet.

Der Wohnung zugehörig ist ein **schöner Eigengarten** mit einer Fläche von ca. 326 m<sup>2</sup>.

#### **Heizung:**

Die Wohnung wird mittels eigener Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt.

#### **Parken:**

Es stehen zwei Autoabstellplätze zur Verfügung, diese sind im Kaufpreis inkludiert.

#### **Betriebskosten:**

Kanal / Müll / Wasser / Grundsteuer: ca. 60,- mtl.

#### **Gesamte Kaufkosten mit Nebenkosten:**

Kaufpreis: € 385.000,-

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - entfällt derzeit, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

**Bezugstermin:**

ab sofort möglich

**Finanzierung:**

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

**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

**Anfragen unter:**

Mag. Andrea Vranko, Ja-Wohnen

Email: [buero2@ja.or.at](mailto:buero2@ja.or.at)

Tel. 0699 - 81992204

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 Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.