

Wohnung TOP 6 inkl. Dachterrasse - VERMIETET - ZENTRUMSLAGE - Feldkirchen in Kärnten



Ansicht Küche vom Essbereich

Objektnummer: 7530/5160

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9560 Feldkirchen in Kärnten
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	58,07 m ²
Nutzfläche:	55,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	120.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.159,83 €
Betriebskosten:	79,82 €
USt.:	17,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG

FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
reale estate



FRÖSCHL
reale estate

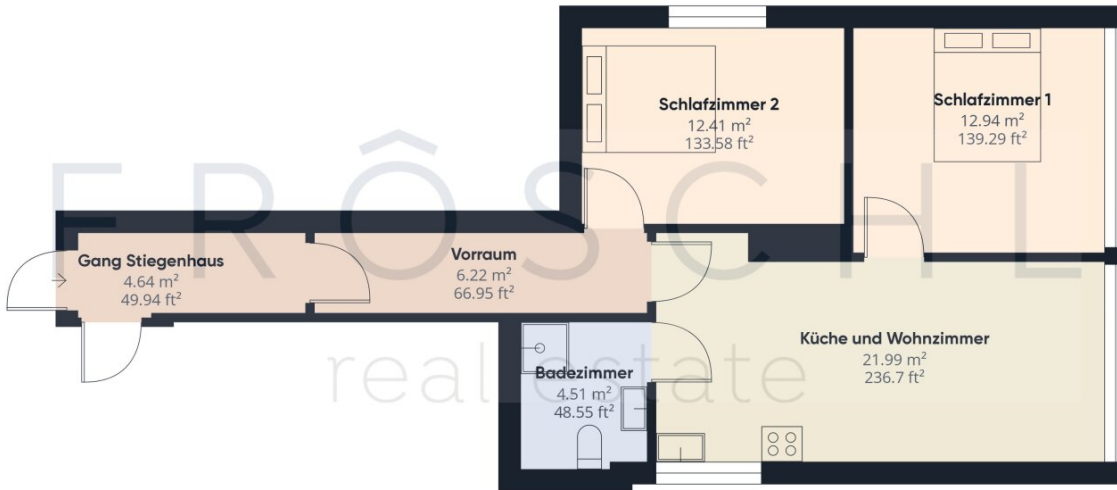


FRÖSCHL
reale estate







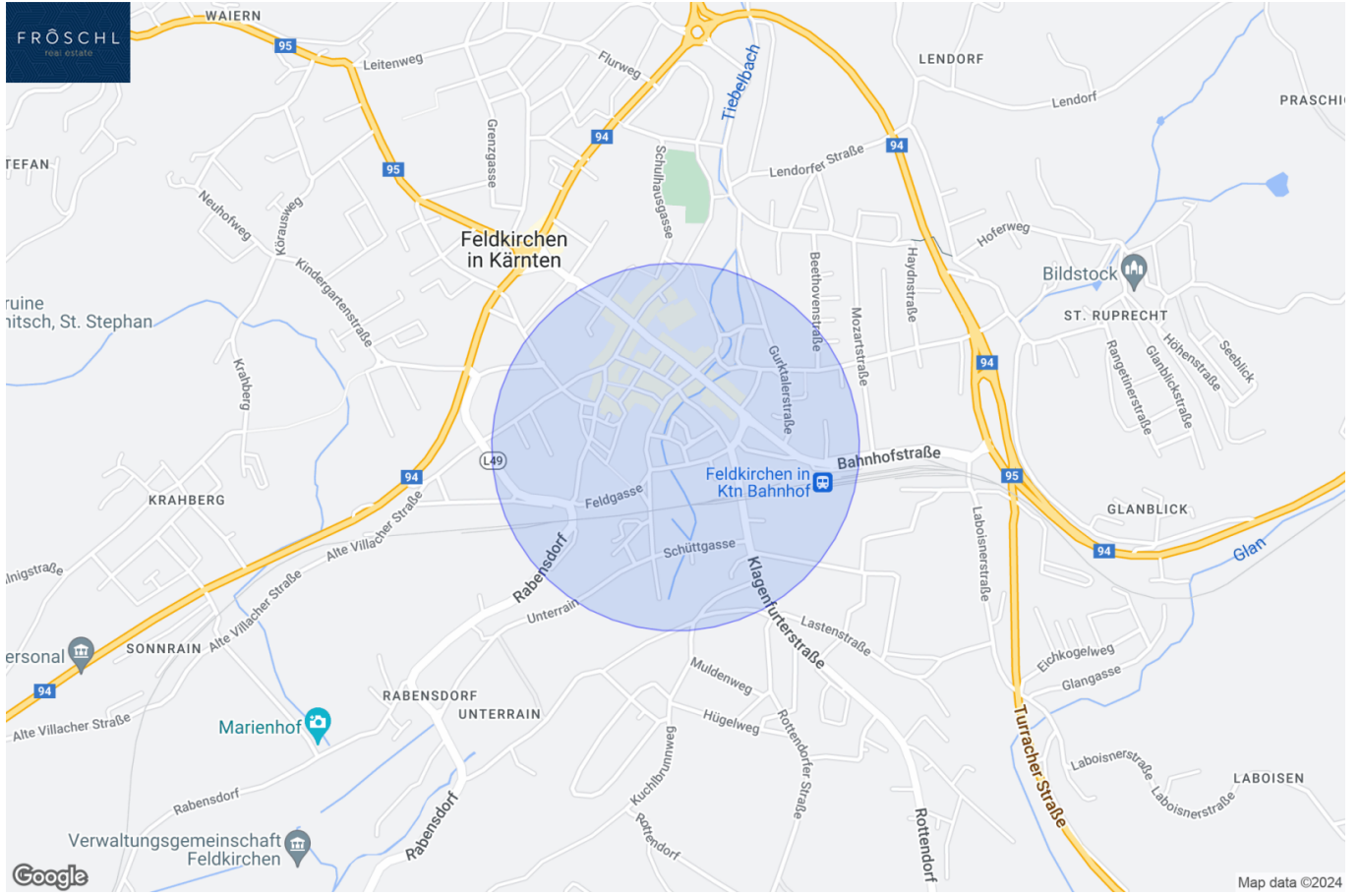


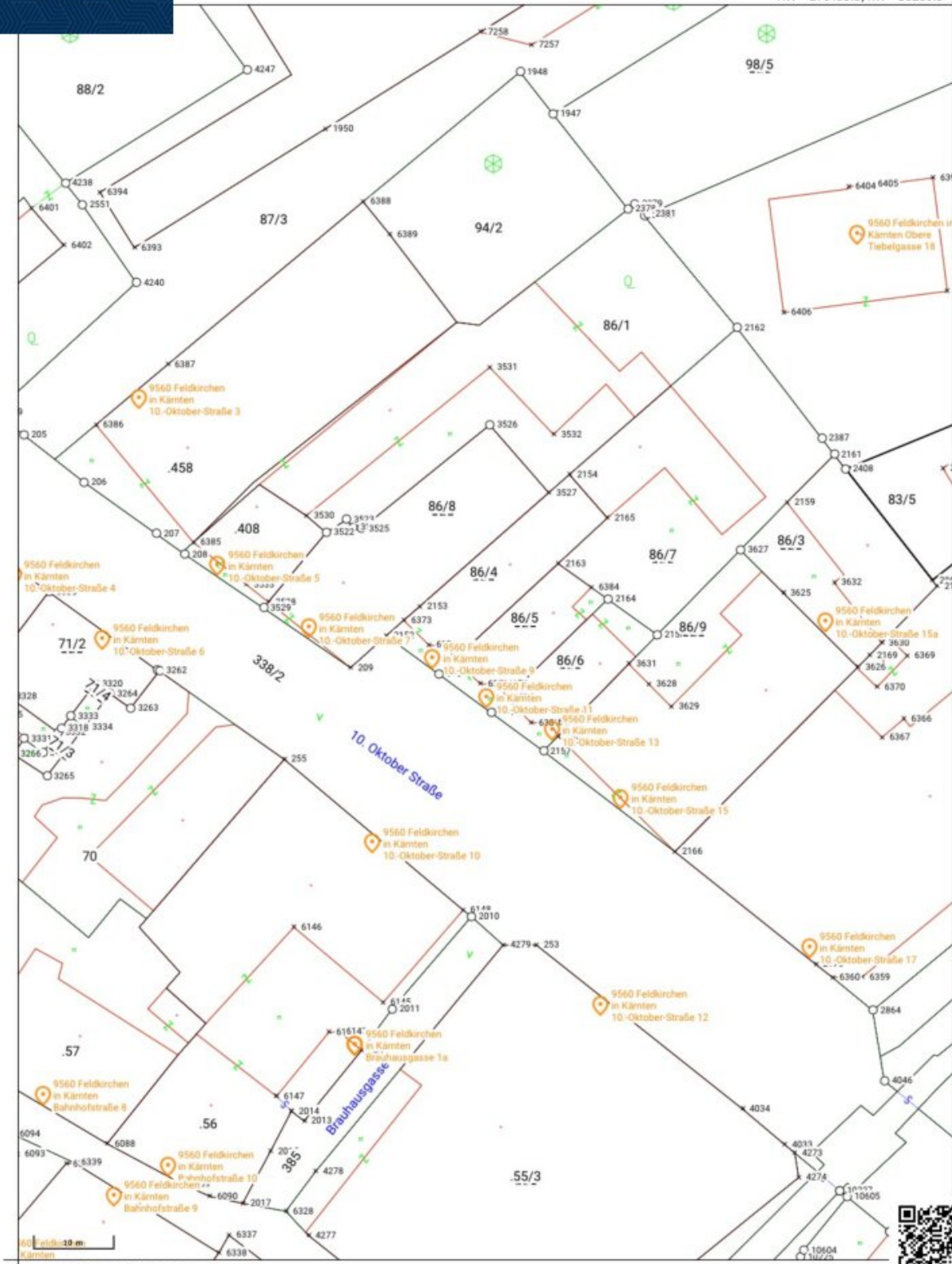
Nutzfläche lt. NWG
55,56 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
62,71 m²
675 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.





Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:1000



Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:2000



Objektbeschreibung

Diese Wohnung in zentraler Lage bietet eine solide Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage. Sie ist aktuell **befristet vermietet** und eignet sich somit ideal für Anleger, die auf planbare Erträge und Wertbeständigkeit setzen.

Mit einer **gewichteten Fläche von 58 m²** verfügt die Einheit über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn-Esszimmer, eine moderne Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert: **Helle Fliesen, hochwertiger Laminatboden und Infrarot-Heizpaneele** schaffen eine gepflegte, zeitgemäße Wohnatmosphäre. Kabel- und Satellitenanschluss sind vorhanden.

Besonderheit: Großflächige Dachfläche zur individuellen Nutzung

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist die **laut Nutzwertgutachten zugeordnete Dachfläche mit rund 172,51 m²**, die als **private Dachterrasse** genutzt werden kann. Sie stellt eine attraktive Erweiterung der Wohnfläche dar und hebt die Einheit von vergleichbaren Objekten im Umfeld deutlich ab.

Die Dachfläche ist direkt über der Wohnung **Top 6** situiert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Erholungsbereich oder Freiraum mit urbanem Charakter. Damit entsteht ein **zusätzlicher Wohnwert**, der die Vermietbarkeit und das langfristige Entwicklungspotenzial des Objekts weiter stärkt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier bietet sich eine moderne Geldanlage in einer attraktiven Lage mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Zögern Sie nicht lange, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt bleiben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die Dachfläche ist nicht zur Errichtung eines zusätzlichen Geschosses geeignet. Eine bauliche Aufstockung ist aufgrund behördlicher Vorgaben ausgeschlossen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses herrlichen Wohnung (für ANLEGER) in Feldkirchen in Kärnten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und

die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap