

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause Nähe Faaker See
(Auenweg 4) – jetzt Mietkauf möglich!**



Objektnummer: 145

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9582 Pogöriach
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,31 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	8,14 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	378.211,00 €
Betriebskosten:	186,80 €
Heizkosten:	61,12 €
USt.:	30,90 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

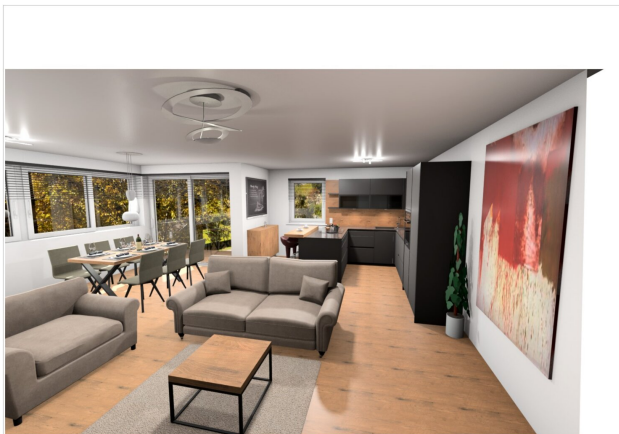
Ihr Ansprechpartner

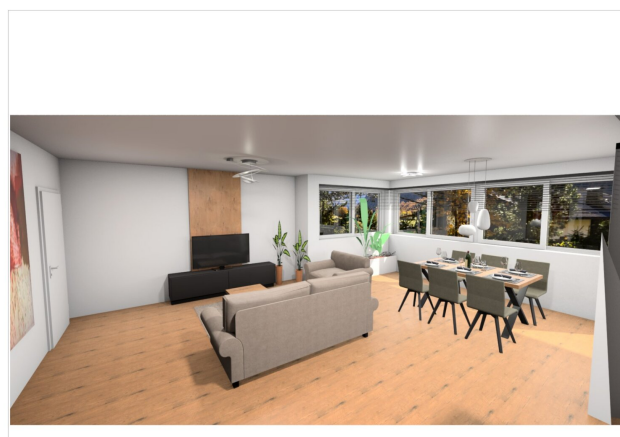


Msc. Andreas Binder

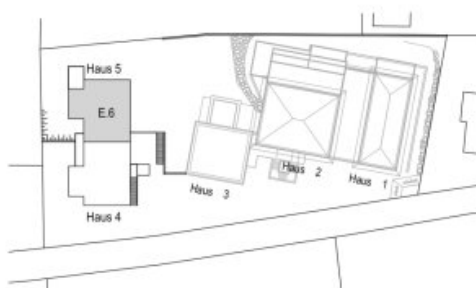
Madile Wohnbau GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee











M 1:100
1cm im Plan entspricht 1m

Top 13 Flächen

Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	6,38
Kind	11,39
Schlafen	13,90
Vorraum	5,93
Windfang	7,76
Wintergarten	12,22
WC	2,04
Wohnen / Essen / Kochen	27,69
Gesamt	87,31
Balkon	24,00









Objektbeschreibung

Flexible Zukunftsinvestition: Mit dem Mietkaufmodell zahlen Sie Miete plus Kaufanteil – und sichern sich langfristig Ihr eigenes Zuhause.

Moderne Ausstattung: Offener Wohnbereich, lichtdurchflutete Räume – die perfekte Mischung aus Komfort und Stil.

Ihre Freizeit direkt vor der Tür: Rad-, Wanderwege und Erholungsort und See in unmittelbarer Nähe.

Transparenz & Sicherheit: Klare Konditionen, fester Kaufpreis, regelmäßige Abrechnungen – kein risikoreicher Eigentümerwechsel, sondern Schritt für Schritt eigenes Eigentum.

Familie & Motivation: Ideal für Paare, Familien oder Alleinstehende, die die Zukunft planen und gleichzeitig sofort genießen möchten.

Warum warten? Machen Sie den ersten Schritt in Ihr eigenes Zuhause in Seenähe – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungstermine und ein unverbindliches Mietkaufangebot.

Hinweis: Die konkrete Ausgestaltung (Kaufpreis, Anteile, Laufzeit, Nebenkosten) wird individuell vereinbart.

Beispielkalkulation:

Kaufpreis:	€ 436.500,--
Anzahlung / Optionsentgelt:	€ 30.000,--
Miete Monatlich inkl. BK und Heizung:	€ 1087,00,--
Restzahlung in 3 Jahren:	€ 378.211,--

APARTMENT

Dieses Apartment verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen großzügig geplanten Wohnraum mit integrierter Wohnküche und Wintergarten. Die anschließende Terrasse verfügt durch ihre Ausrichtung nach Westen über reichlich Abendsonne und einen glorreichen Blick auf den Dobratsch und die Gerlitzen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- * Traumhafter Blick auf die Gerlitzen, Wohnen mitten im Grünen
- * Strandbad Faak/See 5 Autominuten entfernt, Wanderwege (Burgruine Finkenstein) direkt vom Haus weg
- * Alle Einheiten sind per Aufzug erreichbar (wenn notwendig)
- * Große Fensterflächen
- * Große Terrassenflächen
- * Namhafte seriöse Baufirma, Baumeisterqualität seit 1882
- * Großzügige Garagen optional verfügbar
- * Niedrige Betriebskosten durch umweltfreundliche Ausstattung/Energieversorgung
- * Provisionsfrei

- * Hochwertige Ausstattung
- * Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärmepumpe Tiefbohrung)
- * Sehr gute Energiekennzahlen
- * Photovoltaik
- * E-Stationen für E-Fahrzeuge (gegen Aufpreis)
- * Raffstores, Rollläden elektrisch Fa. Hella
- * Fußbodenheizung

* Premiumparkettboden

STELLPLÄTZE:

- Garagenplätze (9m lang x 3m breit, auf Wunsch mit Abstellraum) und einem Stellplatz davor: EUR 39.800,-
- Freie Stellplätze mit E-Anbindung: EUR 11.300,-
- Freie Stellplätze á EUR 9.400,-
- Die Wohnanlage verfügt über 2 Besucherstellplätze

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap