

**Elegante Altbau-Wohnung mit ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Balkon und Terrasse im Zentrum von Völkermarkt**



**Esszimmer 1.OG**

**Objektnummer: 300**

**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung               |
| <b>Land:</b>        | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 9100 Völkermarkt      |
| <b>Zustand:</b>     | Teil_vollsaniert      |
| <b>Nutzfläche:</b>  | 254,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b> | 17,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>      | 7                     |
| <b>Bäder:</b>       | 1                     |
| <b>WC:</b>          | 2                     |
| <b>Balkone:</b>     | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 305.000,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner

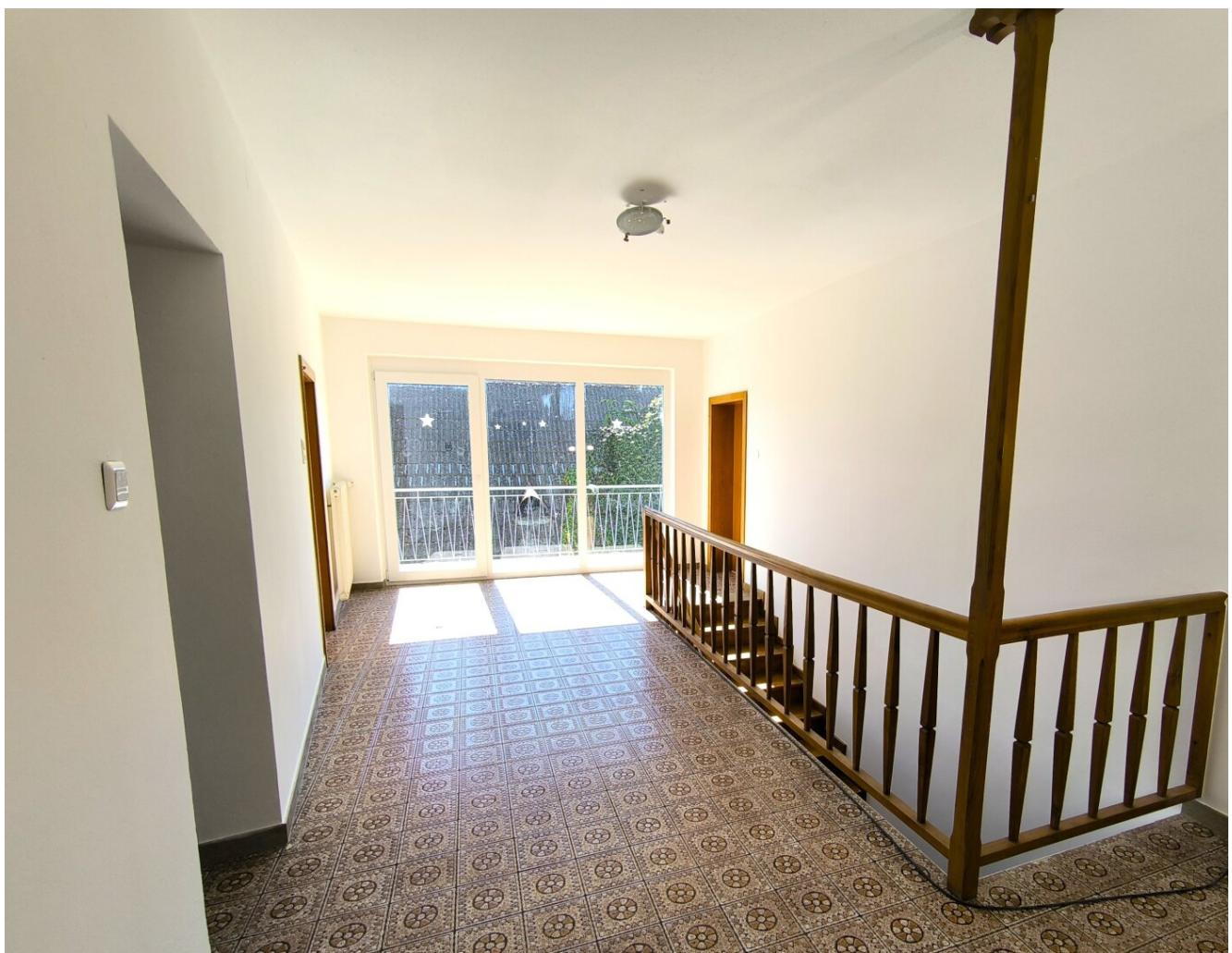


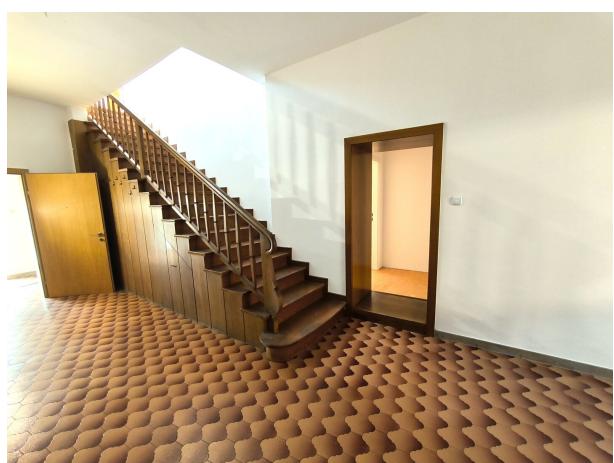
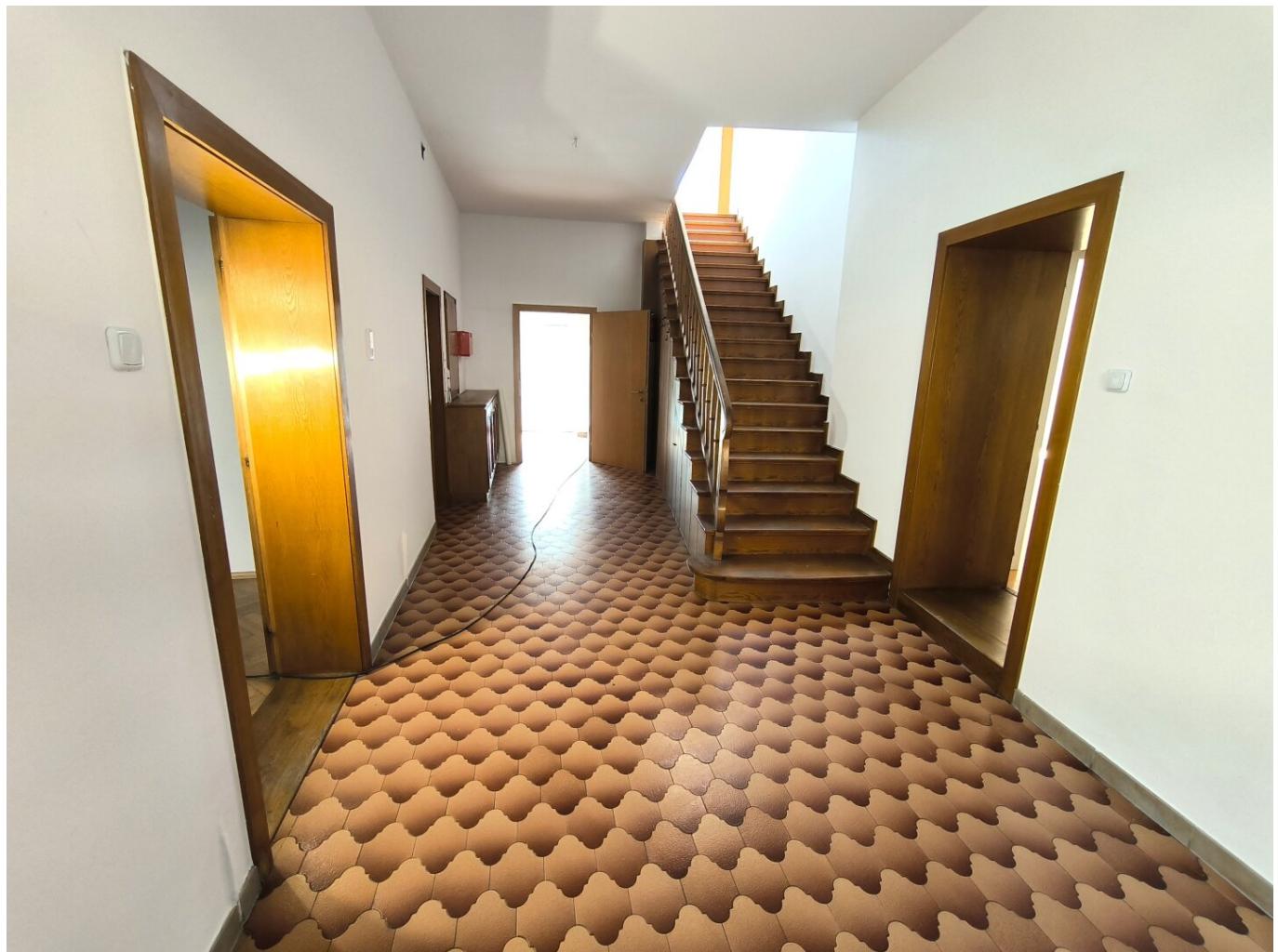
**Margit Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



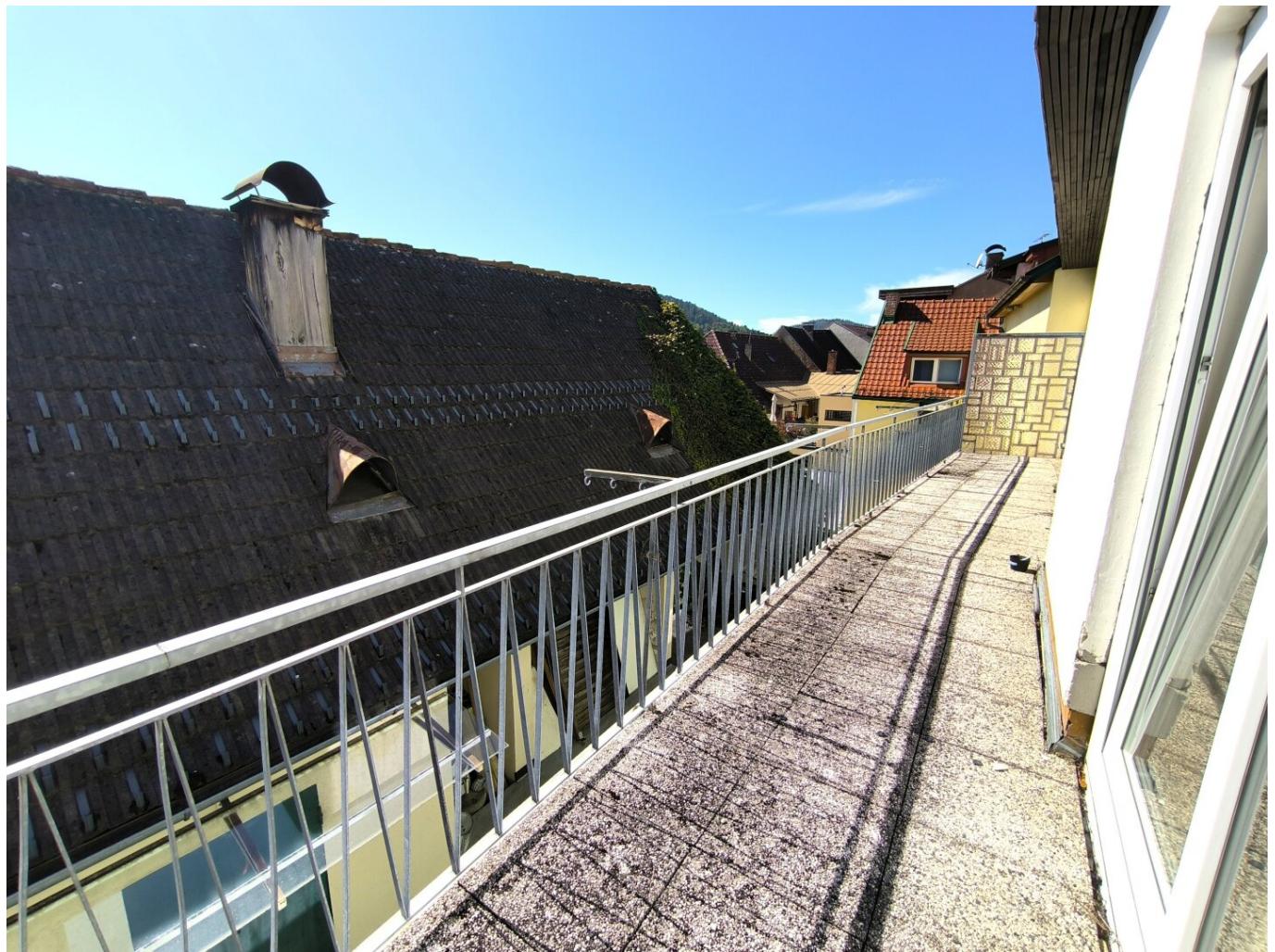




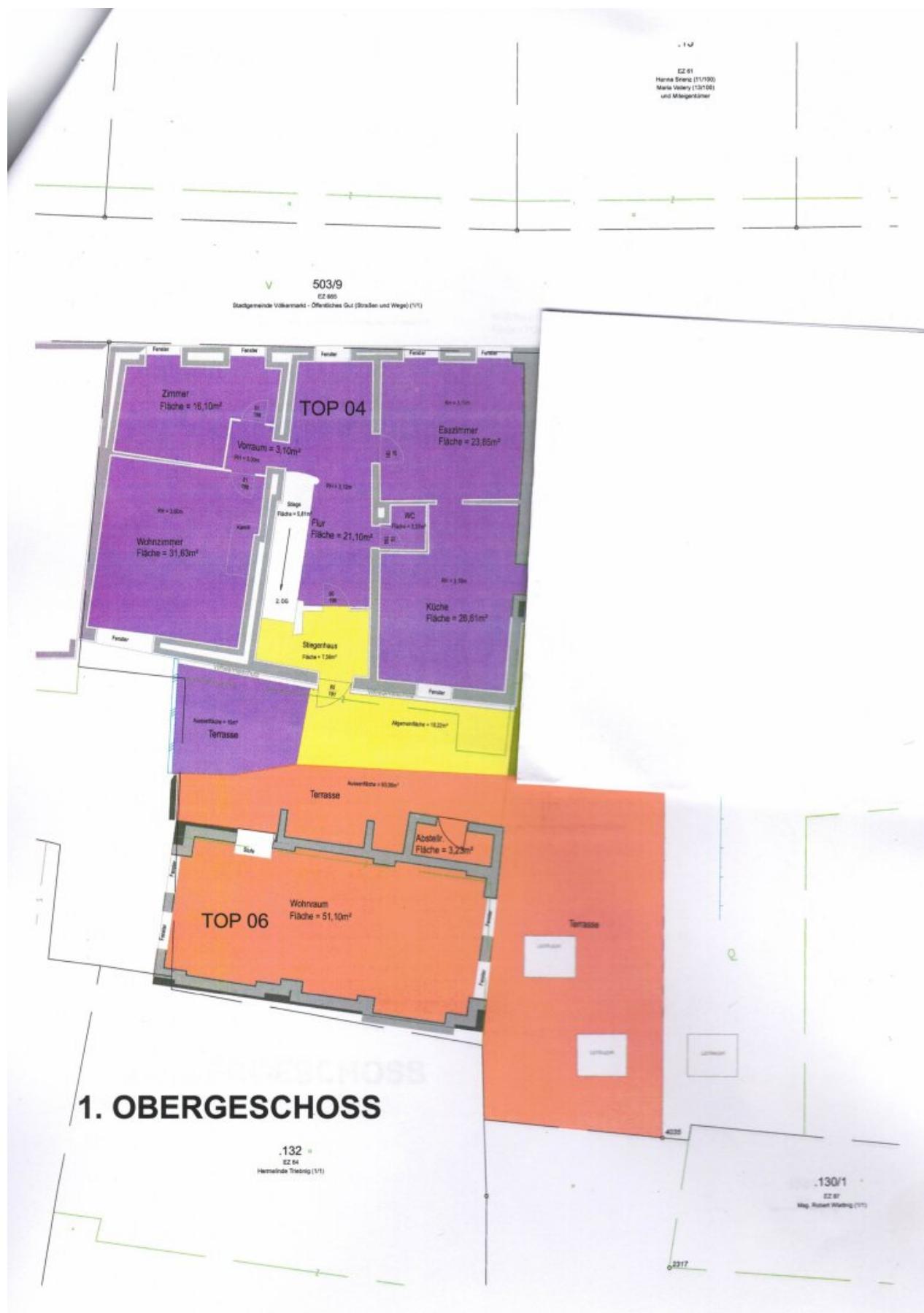


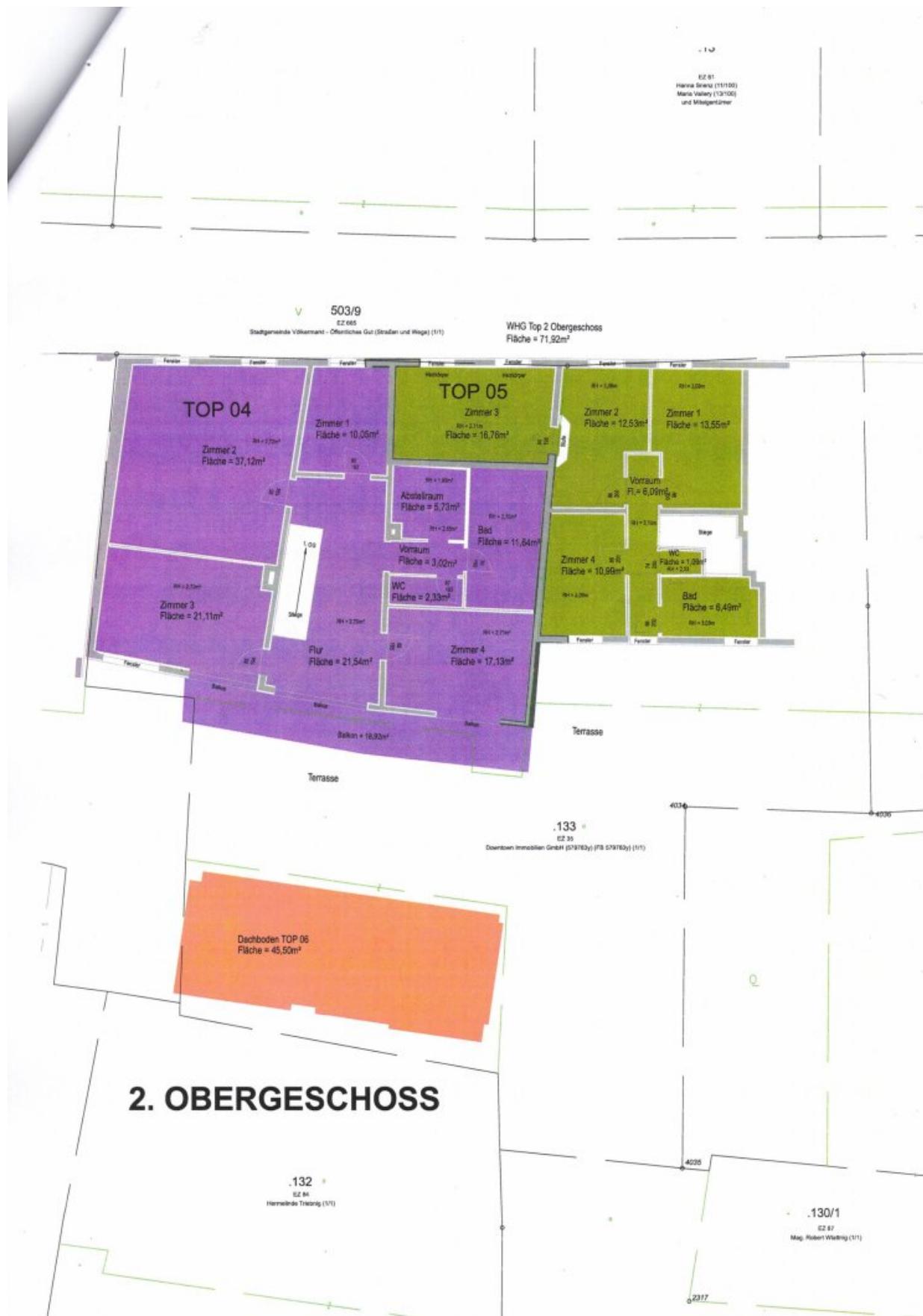












# Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Altbau-Wohnung kann mit relativ geringem Sanierungsaufwand zu Ihrer Traumwohnung mit einzigartigem Wohnambiente avancieren.

Die Wohnfläche von **ca. 254 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf **7 helle Räume**, die sich nach eigenem Geschmack toll gestalten lassen - im Wohnzimmer mit einem schönen, gemauerten Kaminofen. Ob Sie eine große Familie haben, ein Homeoffice einrichten möchten oder einfach nur viel Freiraum für sich und Ihre Gäste benötigen, hier ist ausreichend Platz für alle Bedürfnisse.

**Die Wohnung "TOP 04" liegt im ersten Stock des Wohnhauses und erstreckt sich über zwei Etagen.**

**Sie teilt sich wie folgt auf:**

## 1. Obergeschoß:

- Eingangsbereich - Flur
- Vorräum
- Gäste-WC
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit gemauertem Kaminofen
- Zimmer
- Stiegenaufgang ins Obergeschoß

## **2. Obergeschoß:**

- heller, offener Vorraum mit Zugang auf den Balkon
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 (mit Balkonzugang)
- Zimmer 4 (mit Balkonzugang)
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum
- WC

Diese Wohnung verfügt auch über einen zusätzliche Lagerraum im EG mit ca. 17m<sup>2</sup>.

## **Heizung:**

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt.

**Kaufpreis: € 305.000,-**

**zzgl. Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1% - diese kann derzeit bei der Anmeldung zum Hauptwohnsitz entfallen (staatliche Sonderregelung lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung: ca. netto 1,5 % von der Kaufsumme zzgl. 20% UST

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

**Wohnungsübernahme:**

ab sofort

**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:**

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

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

Tel. 0664-3417788

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

Web: [www.ja.or.at](http://www.ja.or.at)

**Allgemeiner Hinweis:**

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und / oder von 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 FlexCo".

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.