## **NEUBAU - ERSTBEZUG - 4 ZIMMER**



Objektnummer: 39016

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 9220 Velden am Wörther See

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauGesamtfläche:77,12 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Stellplätze: 2

Heizwärmebedarf: C 54,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

**Kaufpreis:** 372.800,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Florian Rindler

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH Südbahnweg 47 9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892 H +43 (664) 46-19-892

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



















# Ihr persönlicher Ansprechpartner

# Wohnträume werden Wirklichkeit



# **Florian Rindler**

**Immobilienberater** 

Tel: 0664/46-19-892

Mail: florian.rindler

@traumimmobilien.at

## **Immobilienbewertung**

## vom Experten

Lassen Sie Ihre Immobilie vor dem Verkauf kostenlos bewerten. Kompetent & unverbindlich.

Hr. Rindler - 0664/46-19-892

## **Objektbeschreibung**

#### **NEUBAU - ERSTBEZUG - 4 ZIMMER**

Diese Immobilie befindet sich im malerischen Velden am Wörther See in Kärnten. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und wunderschönen Gegend, umgeben von einzigartiger Natur und dem atemberaubenden Panorama des Wörthersees. In nur wenigen Minuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants, und das historische Schloss Velden.

#### **HIGHLIGHTS**

- + Seeblick: vom Balkon haben Sie einen traumhaften Blick auf den Wörthersee
- + Erstbezug: die Wohnung wurde neu errichtet und gerade fertig gestellt
- + Raumaufteilung: mit 3 Zimmern + der Wohnküche haben Sie viel Platz
- + Stadtzentrum: ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar
- + Supermärkte: Eurospar, Billa und MPreis sind leich zu erreichen
- + Wörthersee: einer der schönsten Seen in Österreich
- + Genuss: viele Bars, Restaurants und das Casino Velden laden zum Gemießen ein
- + Rund um den Wörthersee: Starnacht am Wörthersee, Ironman, Konzerte, Yogafestival, Vespa Days, Frauenlauf, Sportwagenwoche, Flaniermeile Velden, SchlosswieseRockOn, World Body Painting Festival, Konzerte in der Burgarena Finkenstein, Fete Blanche, Villacher Kirchtag, Wörthersee Gala, Kunst und Antik Verkaufsausstellung im Casineum, Marien Schiffsprozession, European Bike Week, Krimifest Kärnten und viele weitere Veranstaltungen warten auf Sie-

#### **ECKDATEN**

\* Gesamtfläche: 77,12 m<sup>2</sup>

\* Wohnnutzfläche: 67,68 m<sup>2</sup>

- \* Balkon: 9,44 m² mit traumhaftem Seeblick
- \* Zimmer: Vorraum, Bad/WC, Wohnküche + 3 weitere Zimmer
- \* Badezimmer: mit Dusche und WC
- \* **Heizungsart:** Innen-Luftwärmepumpe. Zusätzlich besteht in der Wohnung ein Kaminanschluss.
- \* Zustand Haus: gepflegt
- \* Parken: die Wohnung wurde 2022/2023 erichtet und gerade fertig gestellt
- \* Zustand Wohnung: Neubau/Erstbezug
- \* Sofortbezug: diese Wohnung können sie sofort beziehen

### **KOSTEN**

- \* Kaufpreis Wohnung: € 372.800,-
- \* Kaufpreis 2 KFZ-Stellplätze (je € 12.500,-): € 25.000,-
- \* **Betriebskosten:** € 145,32 monatlich
- \* Reparaturrücklage: € 85,40 monatlich

### **KAUFNEBENKOSTEN**

- Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung): zirka 1% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- Servicefee: 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

# SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Florian Rindler, Immobilienberater, Traumimmobilien.at, Tel: <u>0043 (664) 46-19-892</u>, Mail: florian.rindler@traumimmobilien.at.