

**Exklusive Penthouse-Wohnung | 85m<sup>2</sup> Wohnfläche | 188m<sup>2</sup>  
Terrasse | 3 Zimmer | TG-Stellplatz | Koblach | Bergblick**



Penthouse - Terrasse 188m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 7939/2300161997**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6842 Koblach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	85,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	760.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,50 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	112,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wölle

T 06991841

H +43 699

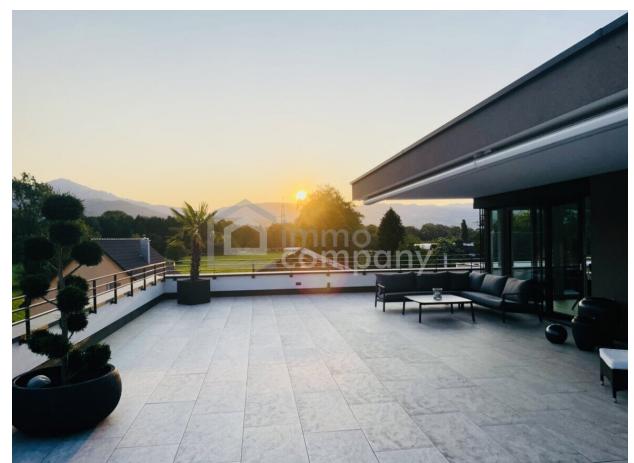
Gerne steh

Verfügung.











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

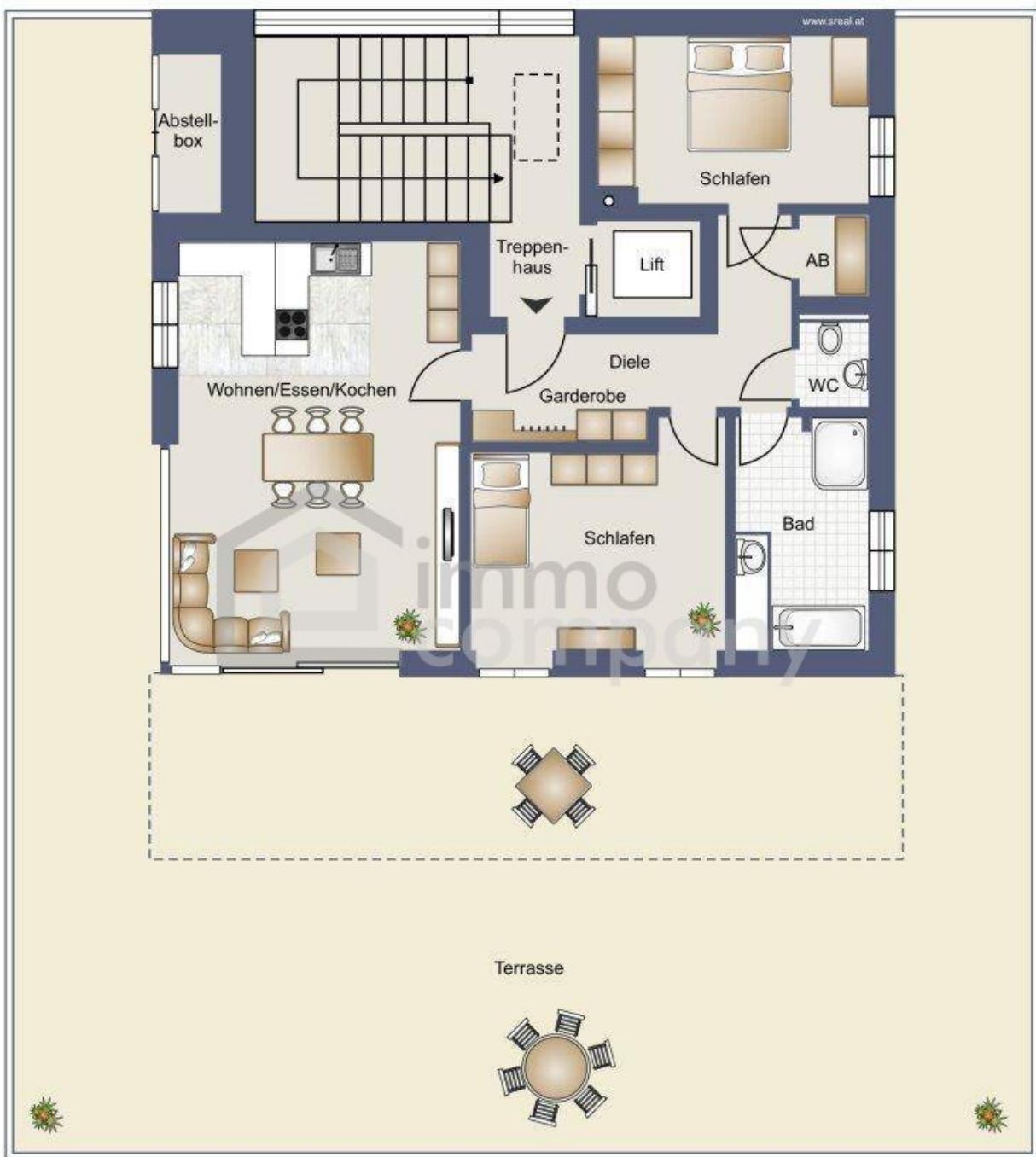
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Skizze 2.Obergeschoß/Dachgeschoß

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen exklusiven Zuhause in Koblach – einer einzigartigen Penthouse-Wohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch die atemberaubende Lage und einem herrlichen Bergblick.

Mit einer Gesamtfläche von 85,44 m<sup>2</sup> und 3 hellen Zimmern ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare und kleine Familien. Die Immobilie beeindruckt mit einer durchdachten und offenen Raumaufteilung, die viel Sonnenlicht herein lässt.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer exklusiven, offen gestalteten Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten und einem BORA-Kochfeldabzugssystem – hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Das Highlight der Wohnung ist die 188,52 m<sup>2</sup> große Terrasse (39,04 m<sup>2</sup> überdacht), die Ihnen nicht nur einen Platz im Freien bietet, sondern auch einen spektakulären Ausblick auf die umliegenden Berge. Hier können Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen oder abends bei einem Glas Wein entspannen und den Sonnenuntergang genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das stilvolle Badezimmer beeindruckt mit hochwertigen, modernen Fliesen sowie einer großzügigen, begehbarer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC. Zusätzlich stehen ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein Tiefgaragenplatz steht Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. 13 Gästeparkplätze stehen für Ihren Besuch bereit. Darüber hinaus gibt es ein 8,86 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, einen Trockenraum sowie einen Fahrradraum, der Platz für ihr Fahrrad bietet. So können Sie die grüne Umgebung von Koblach auch auf dem Rad erkunden.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen von der Tiefgarage erspart und einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht.

Sie erhalten hier nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen Lebensstil, der von Komfort, Stil und einer unvergleichlichen Lebensqualität geprägt ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Koblach wartet auf Sie!

**Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Begläubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Makerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap