

**Vollmöblierte, 2023 sanierte 3-Zimmer-Wohnung in
Finkenstein (61 m²)**



Objektnummer: 8269

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9584 Finkenstein
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

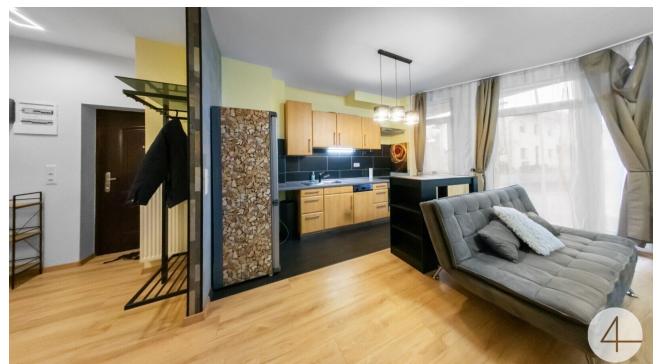


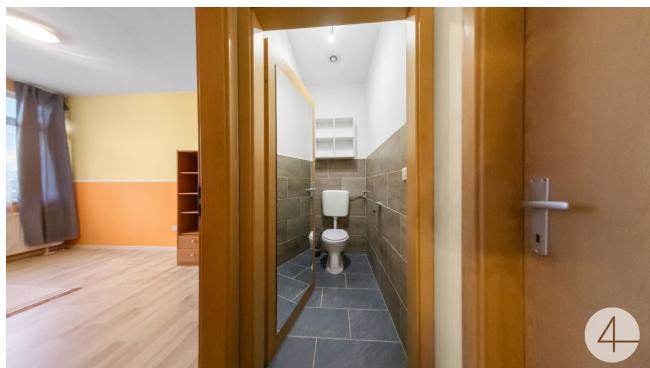
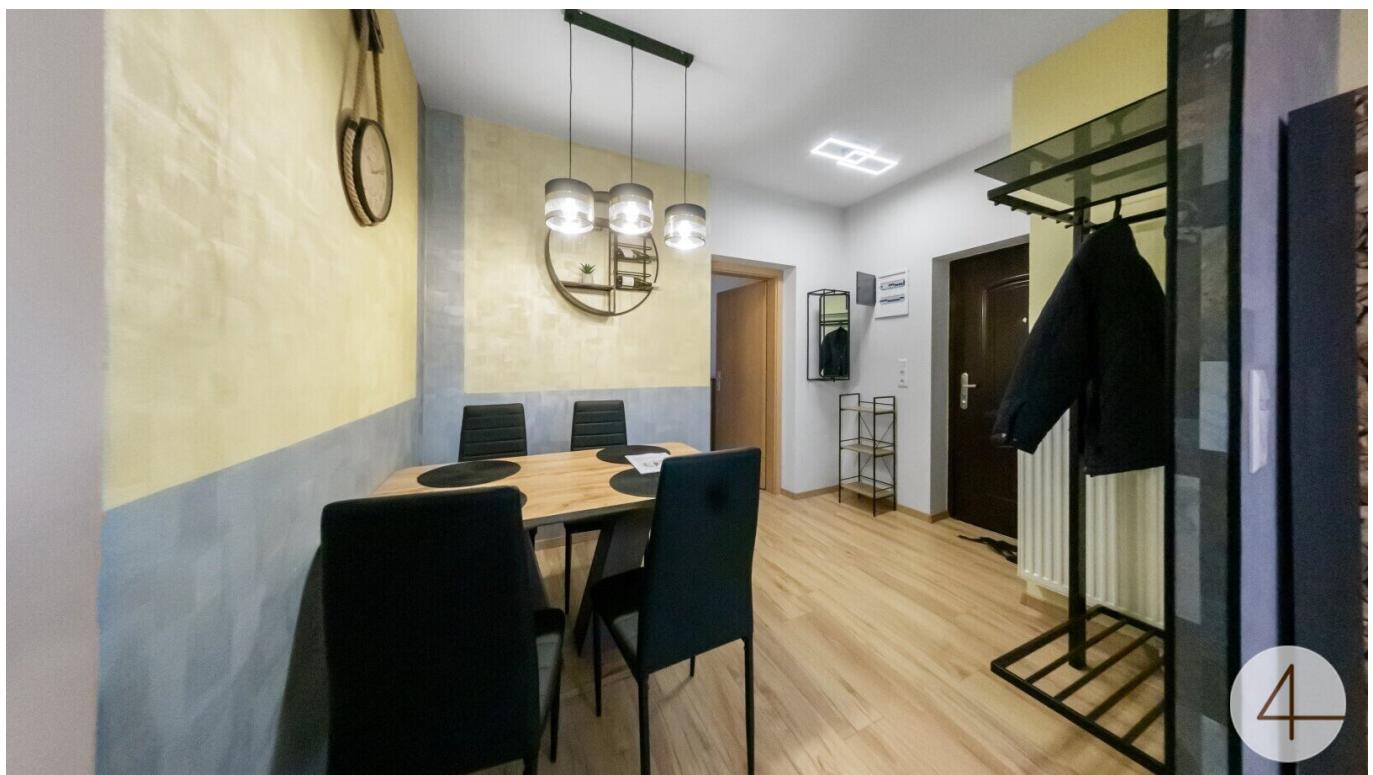
Dipl.Ing. Istvan Parajdi

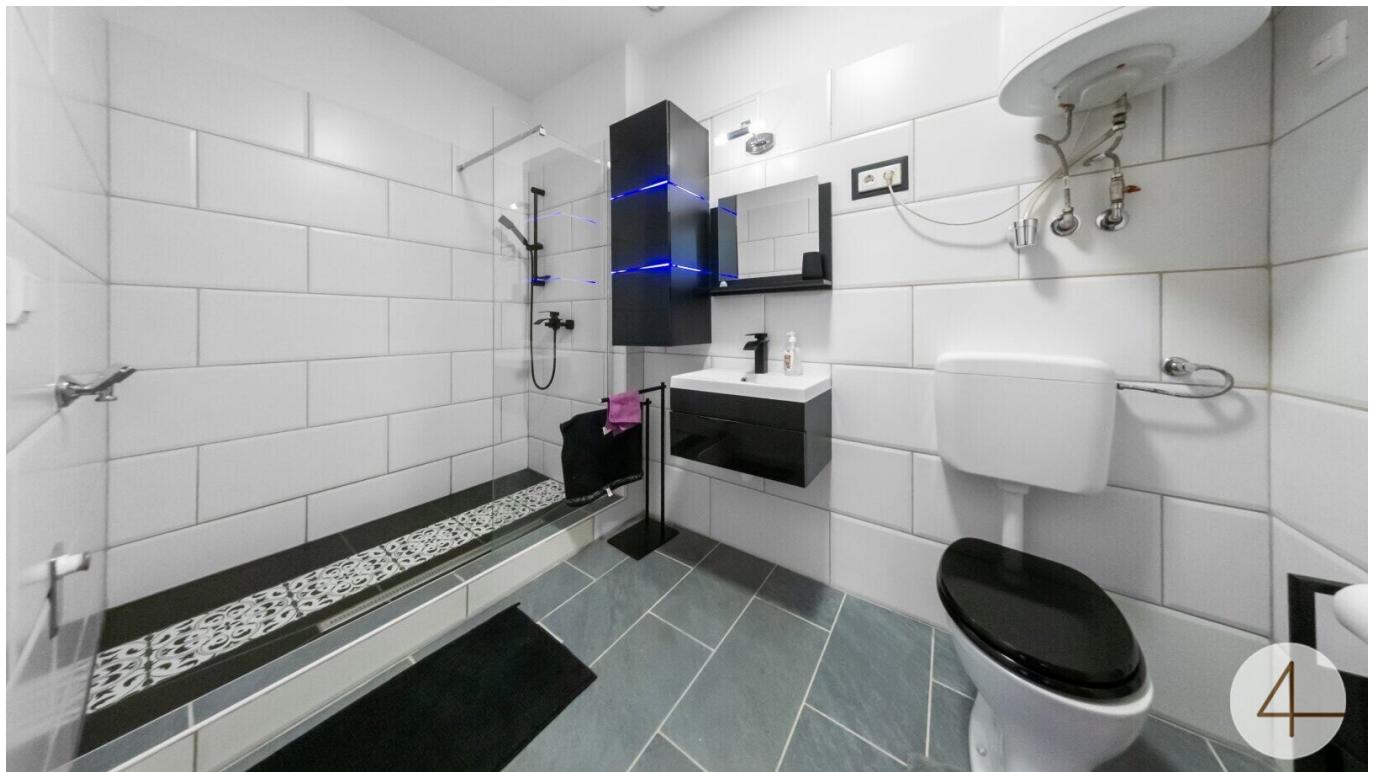
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems

T +43 664 / 737 61 399

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







Objektbeschreibung

In Finkenstein am Faaker See, nahe der italienisch-slowenisch-österreichischen Grenze, steht diese ca. 61 m² große, vollständig möblierte Wohnung im **Erdgeschoss** eines 3-stöckigen Mehrparteienhauses im Ortszentrum zum Verkauf.

Wohnung – Aufteilung & Größe

- **Wohnfläche:** ca. 61 m²
- **Lage im Haus:** Erdgeschoss eines **3-stöckigen** Wohnhauses
- **Zimmeraufteilung:**
 - **1 Wohnzimmer mit offener Küche**
 - **Essbereich**
 - **2 Schlafzimmer**
 - **1 Badezimmer mit WC**
 - **1 separates WC**
 - **1 Abstellraum/Kammer**

Die Wohnung ist **sofort beziehbar**, komplett möbliert und ausgestattet.

Ausstattung der Wohnung

- **Voll möbliert** – die Wohnung wird **in dem Zustand verkauft, wie auf den Fotos ersichtlich**
- **Essbereich mit ausziehbarem Esstisch für 4–6 Personen**
- **Vorraum/Diele mit Garderobenwand und Spiegel**
- **Kleine Garderobe/Abstellraum/Kammer** mit eigener Tür

Küche & Geräte (alle neu, Baujahr 2023):

- **Neues Kochfeld**
- **Neuer Elektrobackofen**
- **Neuer Dunstabzug**
- **Neuer Kühlschrank**
- **Alle LED-Leuchten neu (2023)**

Sanierung & Innenausbau (2022/2023)

Die Wohnung wurde vom Eigentümer **2023 komplett renoviert** und modern ausgestattet:

- **Neuer Parkettboden** im Wohn-/Essbereich
- **Neue Möbel** im Wohn-/Essbereich und im Vorraum
- **Neues Badezimmermobiliar**
- **Neuer Kamin**
- **Neue Armaturen (Wasserhähne)**
- **Neue Vorhänge** in der gesamten Wohnung
- **Komplette Neuausmalung** der Wohnung (2022/2023)
- **Metallfarbige Dekorwand** im Wohnzimmer

Sanitärräume:

- **Modernes neues Badezimmer mit WC**
- **Zusätzliches, separates WC**

Gebäude & Technik

- Das **Mehrparteienhaus wurde 2018 komplett neu aufgebaut**
- Es wurden **neue Wohnungen mit neuer Raumaufteilung und neuen**

Zwischenwänden geschaffen

- Sämtliche **Leitungen (Wasser, Strom, Heizung)** wurden **2018** erneuert
- **Kunststoff-Außenfenster** wurden **2018 eingebaut**
- Die Wohnung verfügt über einen **eigenen Stromzähler**

Fassade & Dämmung:

- Die **neue Außendämmung und Fassadengestaltung** des 3-stöckigen Hauses befindet sich in der **letzten Bauphase**
- Etwa **zwei Drittel der neuen Außendämmung und Putzarbeiten** sind bereits fertiggestellt

Zugehörige Flächen & PKW-Stellplatz

- **Eigener Außenstellplatz** in der Hausanlage
- **Kellerabteil / Keller-Abstellraum** zur Wohnung gehörig

Der **Grundriss der Wohnung Top 1** ist im Plan **hellblau markiert**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich **im Zentrum von Finkenstein**, in einer **ruhigen Nebenstraße**. Die wichtigsten Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar:

- **Spar, Billa, Bank, Tankstelle, Volksschule, Gymnasium:** ca. 3–4 Minuten zu Fuß
- **Billa, Sparkasse/Bank:** < 300 m
- **Schule:** < 400 m
- **Bahnhof Finkenstein:** < 800 m
- **Einkaufszentrum ATRIO Villach:** ca. 6 km
- **KärntenTherme Warmbad-Villach:** ca. 5 km

- **Krankenhaus Villach:** ca. 8 km

Die Umgebung ist ein **touristisches Zentrum**, daher ist die Wohnung **auch für Kurzzeitvermietung als Investition sehr gut geeignet**.

Betriebskosten & Nutzung

- **Monatliche Kosten:** ca. 289 €
 - darin sind **alle laufenden Kosten inklusive Heizung** enthalten
 - **Strom** wird **separat** nach Verbrauch über den eigenen Stromzähler abgerechnet

Die Immobilie wird **voll ausgestattet und möbliert**, im Zustand wie auf den Fotos, verkauft.

Sie ist **sofort beziehbar** oder kann **umgehend als Investmentobjekt (Kurz- oder Langzeitvermietung)** genutzt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.