

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



**Objektnummer: 8269**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

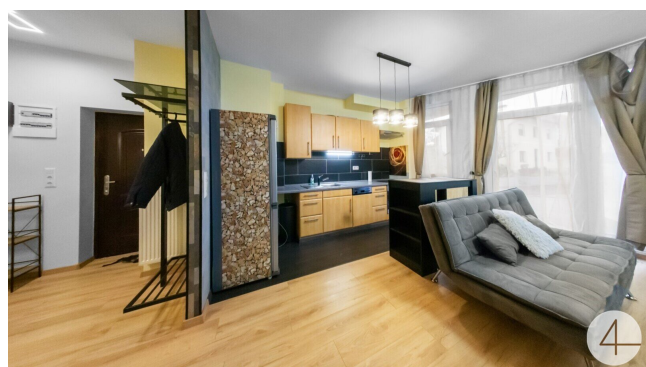
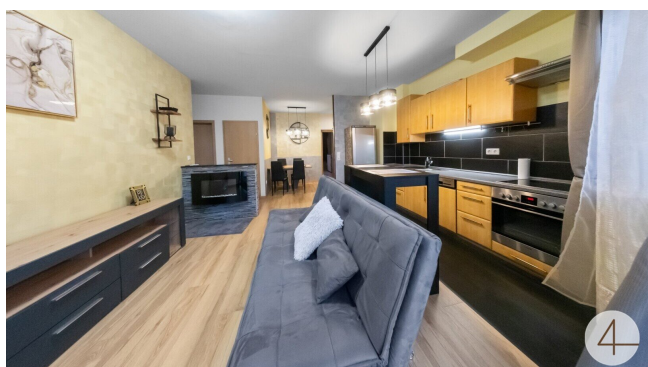


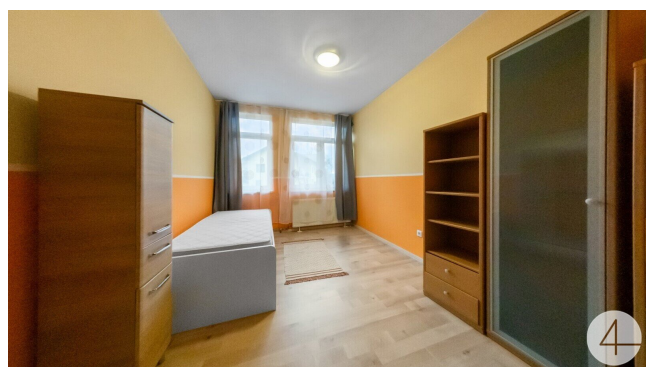
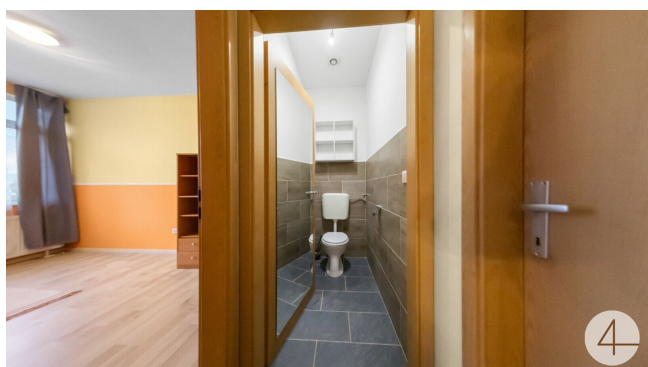
**Dipl.Ing. Istvan Parajdi**

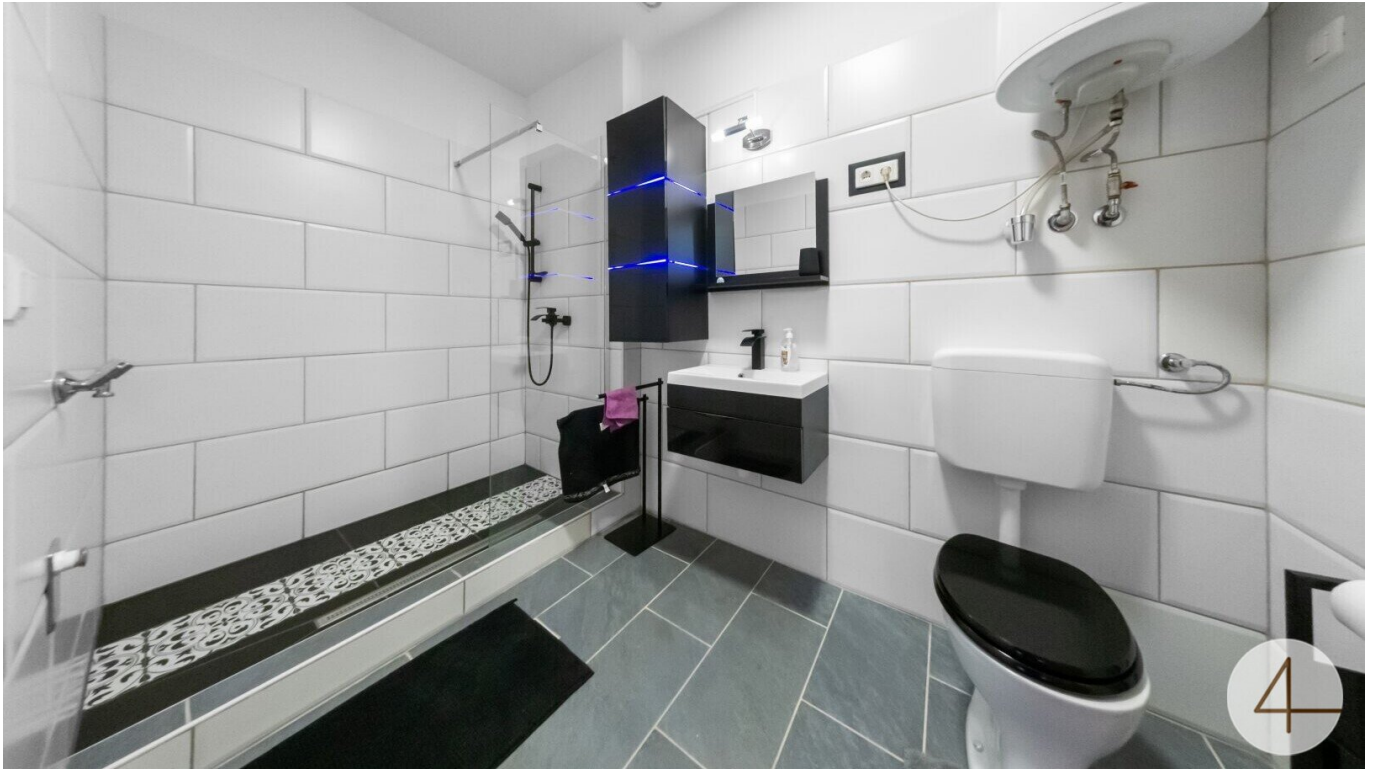
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

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 m<sup>2</sup> große, vollständig möblierte Wohnung** im **Erdgeschoss** eines **3-stöckigen Mehrparteienhauses** im **Ortszentrum** zum Verkauf.

### Wohnung – Aufteilung & Größe

- **Wohnfläche:** ca. 61 m<sup>2</sup>
- **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.