

**SO KÖNNTE IHR WOHNZIMMER AUSSEHEN**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

So könnte ihr Wohnzimmer aussehen

**Günstig  
zu kaufen**



Nähe Millstätter See

**Objektnummer: 39040**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9702 Ferndorf
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rindler

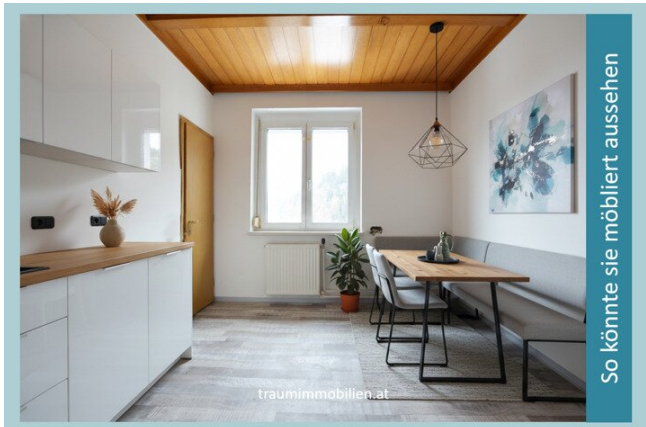
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

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

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



So sieht die Küche derzeit aus



So könnte sie möbliert aussehen



So sieht das Schlafzimmer 1 derzeit aus



So könnte es möbliert aussehen



So sieht das Schlafzimmer 2 derzeit aus



So könnte es möbliert aussehen



traumimmobilien.at

So sieht das Wohnzimmer derzeit aus



So könnte es möbliert aussehen

traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



# 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.

*Kostenlose  
Bewertung*

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

# Objektbeschreibung

## SO KÖNNTE IHR WOHNZIMMER AUSSEHEN

Sie auf der Suche nach einer günstigen Wohnung mit genug Platz zum Wohnen? Senden Sie mir eine Anfrage zu und erhalten Sie die Unterlagen mit der genauen Adresse. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung zu zeigen.

## HIGHLIGHTS

- + **Licht:** die Wohnung sehr hell und freundlich.
- + **Wasser:** der Millstätter See ist in zehn Minuten erreichbar
- + **Frischluft:** großer Balkon
- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit 3 Zimmern
- + **Parken:** Parkplatz vor der Haustüre
- + **Shopping:** ADEG Supermarkt in zwei Minuten erreichbar
- + **Umgebung:** Berge, Wiesen und Wälder
- + **Top-Kaufpreis**

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 86,56 m<sup>2</sup>
- \* **Balkon:** ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** ca. 15,30 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** Vorraum, WC, Bad mit Badewanne, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- \* **Toilette:** separat

- \* **Möblierung:** keine
- \* **Gebäude:** Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
- \* **Lage:** die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss
- \* **Lift:** das Gebäude hat keinen Lift
- \* **Heizungsart:** Zentralheizung mit Erdgas
- \* **Zustand:** renovierungsbedürftig
- \* **Baujahr:** 1961
- \* **Beziehbar:** ab sofort

## NUTZUNG DER WOHNUNG

### - Hauptwohnsitz

- **Zweitwohnsitz/Ferienwohnsitz:** Die Gemeinde Ferndorf erhebt für Zweitwohnsitze eine monatliche Abgabe ein.

Details dazu siehe <https://www.ferndorf.gv.at/sites/gemeindeabgaben>.

- **Kurzfristige Vermietung (z.B. booking.com, AirBnB):** ist nicht erlaubt

- **Langfristige Vermietung:** hier ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu berücksichtigen. Dabei ist die Miete mit dem Richtwert - in Kärnten € 7,81 Nettomiete pro m<sup>2</sup> - gedeckelt.

## KOSTEN

\* **Kaufpreis Wohnung:** € 115.000,-

\* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz:** ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Ein zweiter KFZ-Stellplatz kann um € 5.000,- erworben werden.

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 164,66 (€ 1,90 pro m<sup>2</sup>)
- \* **Reparaturrücklage Wohnung:** € 58,34 (€ 0,67 pro m<sup>2</sup>)
- \* **Betriebskosten KFZ-Stellplatz:** € 7,73
- \* **Reparaturrücklage KFZ-Stellplatz:** € 2,51

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 3% vom Kaufpreis zuzüglich 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, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:00436644619892) Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).