

**Koblach: Moderne 3-Zimmer-Maisonettwohnung mit riesiger Dachgeschoss-Terrasse!**



**Objektnummer: 7763/351**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dürne
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6842 Koblach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13 / 2  
6911 Lochau

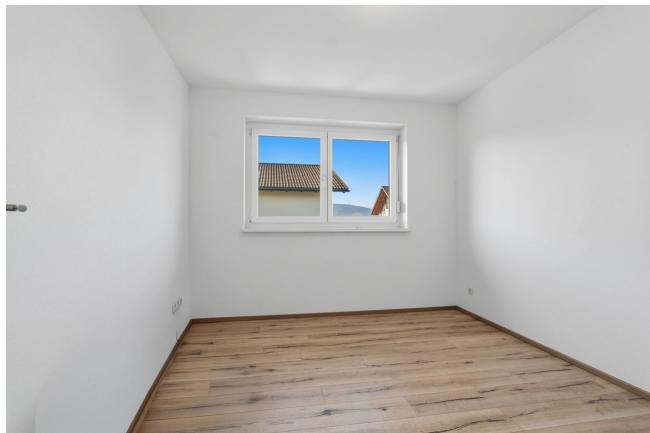
T +43 676 7090990  
H +43 676 7090990

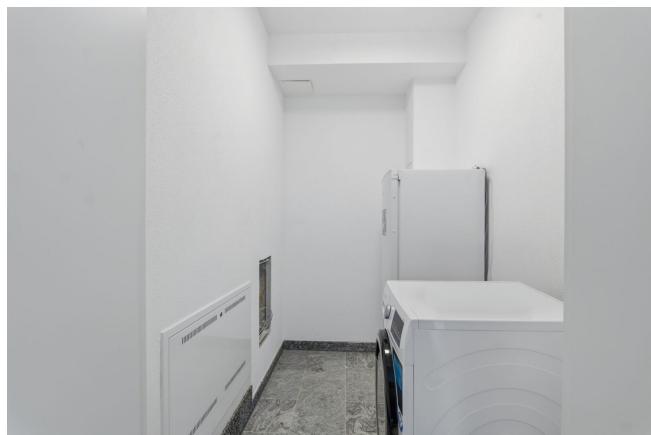


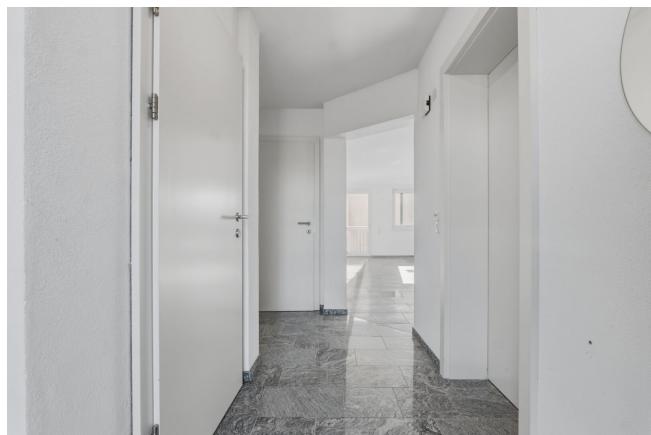






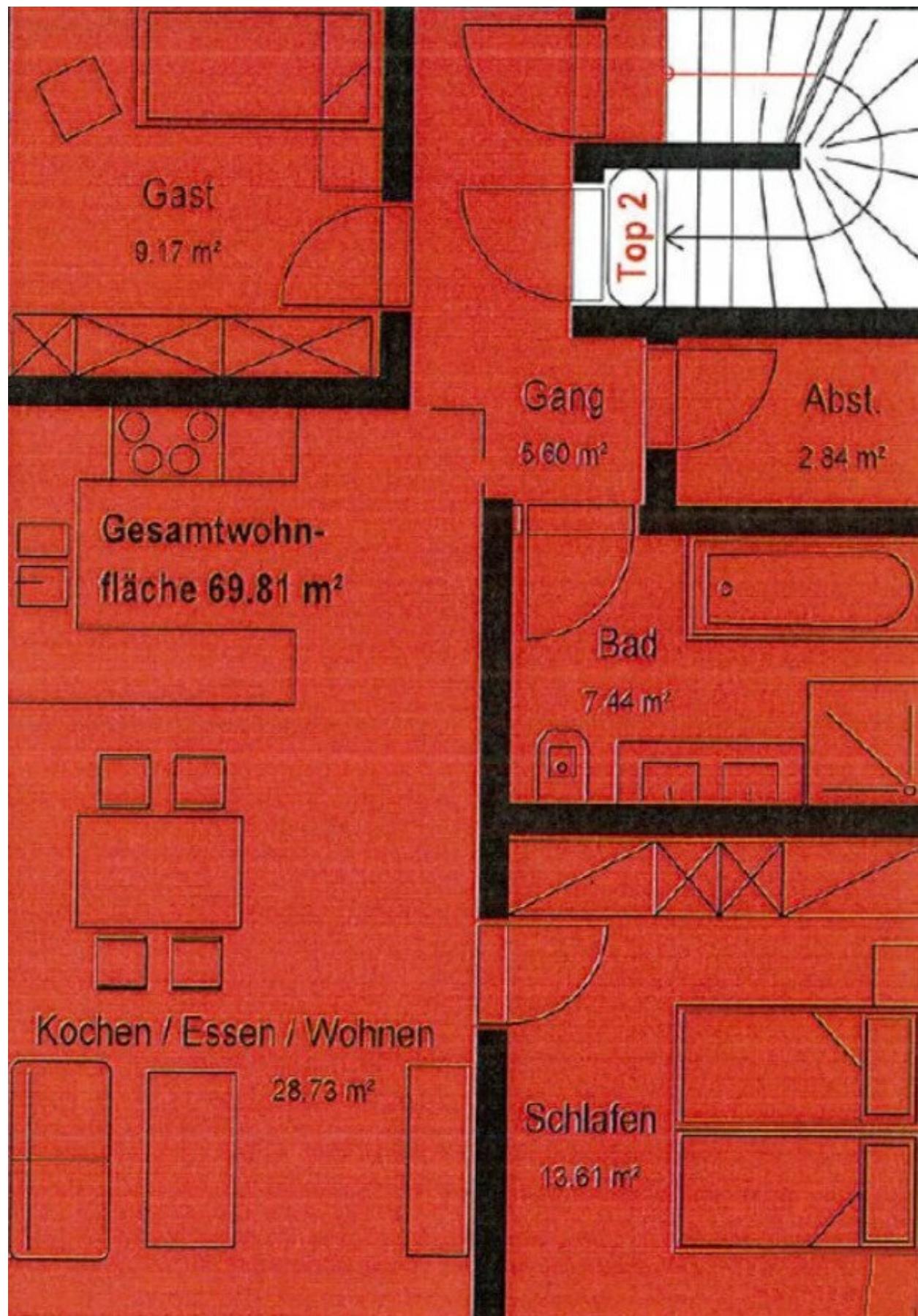


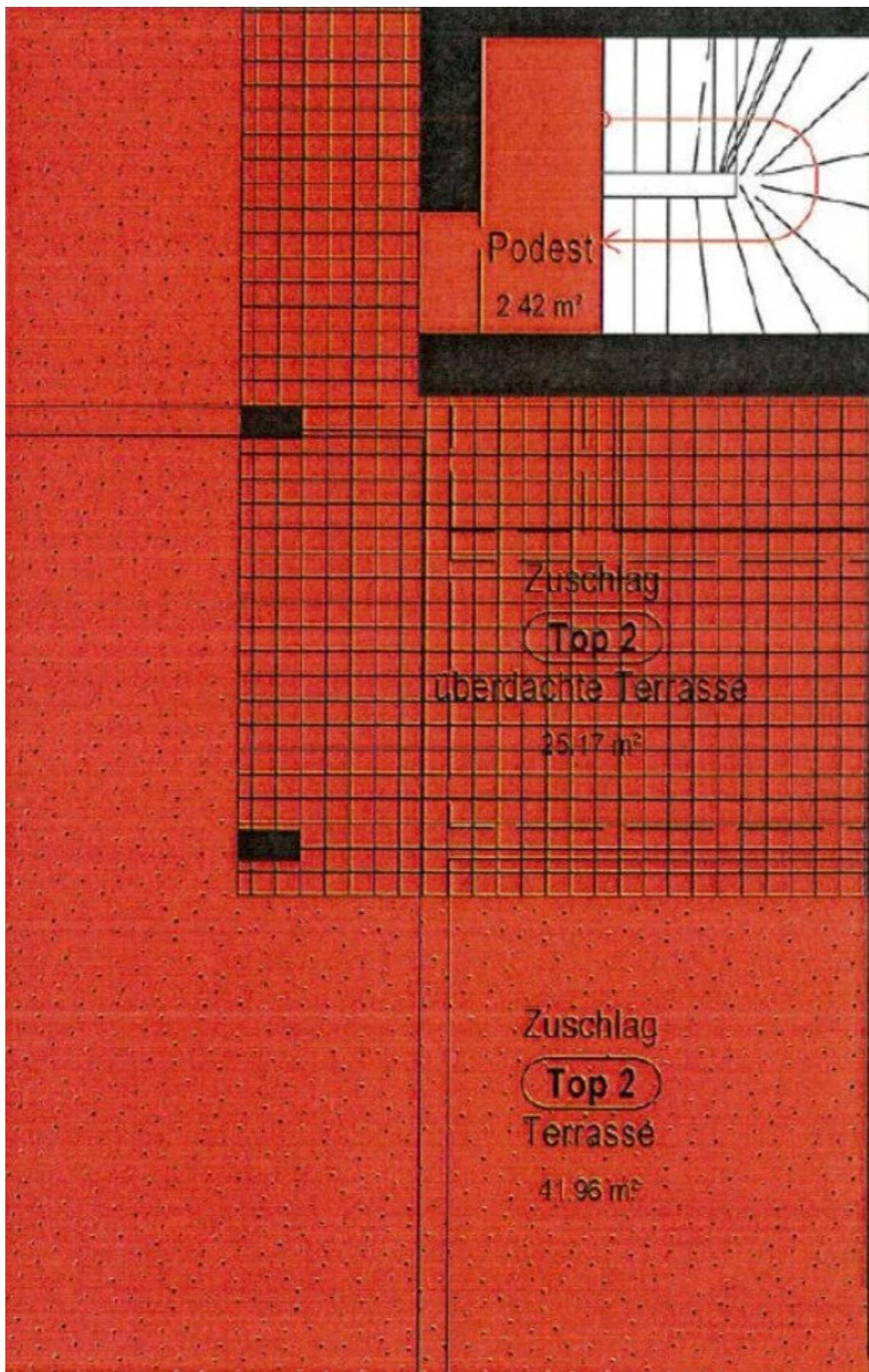












# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Koblach!

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf zwei Etagen höchsten Wohnkomfort. Hier erwartet Sie ein Highlight nach dem anderen!

### Durdachter Grundriss und Kleinwohnanlage:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer **2019 fertiggestellten Kleinwohnanlage mit lediglich zwei Wohneinheiten** in Koblach und bietet ein ruhiges sowie privates Wohnumfeld.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet **zwei großzügige Schlafzimmer** sowie einen **eleganten Wohn-Essbereich**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum im Alltag schafft.

Das **Badezimmer** ist hochwertig ausgeführt und mit **edlen Fliesen** ausgestattet. Es verfügt über eine **Dusche**, eine **Badewanne** sowie ein **WC**.

### Sonnige Traumterrasse und ausreichend Parkmöglichkeiten:

In der oberen Etage der Maisonette-Wohnung erwartet sie eine **riesige Dachterrasse mit fast 70m<sup>2</sup>. Ca. 25m<sup>2</sup> sind davon überdacht**. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und verbringen entspannte Zeit mit Familie und Freunden. Der großzügige Außenbereich bietet zudem ideale Voraussetzungen für gemütliche Grillabende und gesellige Zusammenkünfte.

**2 Autoabstellplätze** stehen zur Verfügung und können jeweils um € 15.000,– zusätzlich erworben werden.

### Niedrige laufende Kosten:

**Betriebskosten:** Das Objekt wird eigenverwaltet, da es sich lediglich um zwei Einheiten handelt. Damit sparen Sie sich als zukünftige Eigentümer laufende Betriebskosten. Die monatlichen Betriebs- bzw. Nebenkosten belaufen sich laut Angaben des Verkäufers (verbrauchsabhängig) auf: Heizkosten: ca. EUR 35 - Wasserkosten: ca. EUR 35 - Stromkosten: ca. EUR 43. Somit insgesamt ca. **EUR 113,00**

## **Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen!**

Diese Wohnung in Koblach vereint Komfort und eine hervorragende Anbindung in einer perfekten Lage. **Kontaktieren Sie uns noch heute**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**Hinweise:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung. \*Das zweite abgebildete Foto wurde unter Einsatz künstlicher Intelligenz bearbeitet und dient der besseren Darstellung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.250m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <3.750m  
Universität <8.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <750m  
Polizei <3.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap