

**3 ZIMMER UM € 135.000,-**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Zwei Badeseen in der Umge

**3 Zimmer  
€ 135.000,-**



**Kärnten**

**Objektnummer: 39060**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Finkenstein am Faaker See
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

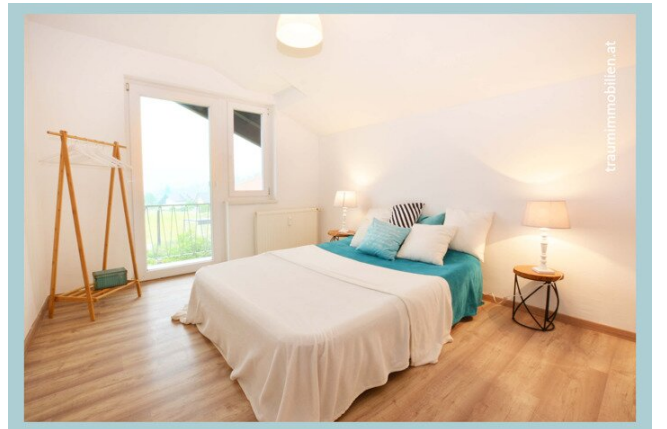


### Florian Rindler

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.







# 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

### 3 ZIMMER UM € 135.000,-

*Sie suchen eine Wohnung in Kärnten, von Bergen umgeben und in der Nähe von Badeseen? Als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnsitz geeignet? Sie wollen nicht zu viel Geld investieren? Die Wohnung soll für 2-4 Personen geeignet sein? Dann könnte diese Immobilie das richtige Objekt für Sie sein! Diese helle und schöne Wohnung ist optimal geeignet für Pärchen oder eine Familie. Senden Sie mir eine Anfrage und erhalten Sie die Unterlagen mit der genauen Adresse. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung zu zeigen.*

### HIGHLIGHTS

- + **Lage:** im schönen Rosental gelegen
- + **Wasser:** Aichwaldsee (4 Minuten) und Faaker See (6 Minuten)
- + **Grün:** große Terrasse & Garten
- + **Licht:** große Fenster und hohe Räume. Dadurch ist die Wohnung sehr hell und freundlich.
- + **Raumaufteilung:** alles vorhanden auf kleiner Fläche
- + **Parken:** Parkplätze vor der Haustüre
- + **Niedrige Betriebskosten:** € 1,60 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + **Shopping:** Billa, Adeg und Spar sind mit dem Auto leicht zu erreichen
- + **Umgebung:** Berge, Wiesen und Wälder
- + **Günstiger Kaufpreis:** nur ca. € 2.500,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

### ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche inkl. Loggia:** 53,97 m<sup>2</sup>
- \* **Loggia:** 9,04 m<sup>2</sup>

- \* **Kellerabteil:** 4,69 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** Vorraum, WC, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne
- \* **Toilette:** separat
- \* **Möblierung:** Die neue Wohnküche wurde gerade eingebaut
- \* **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss
- \* **Heizungsart:** moderne und umweltfreundliche Pellets- Zentralheizung
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Sanierung:** 2024
- \* **Beziehbar:** Die Wohnung ist bis 02/2028 um € 750,- monatlich vermietet und kann anschließend selber bewohnt oder weiter vermietet werden

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis:** € 135.000,-
- \* **KFZ- Stellplatz (VB):** € 5.000,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 86,56,-
- \* **Reparaturrücklage:** € 44,83
- \* **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch. Derzeit werden € 47,15 mit den Betriebskosten vorgeschrieben.

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 3% vom Kaufpreis inklusive 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).