

## **Gemütliche Garconniere in wunderschöner Naturkulisse der Koralpe**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/600**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rieding 260
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Stefan
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	36,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,13 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Werner Juri

REMAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061  
H +43 676 939 78 30







# Objektbeschreibung

## Gemütliche Garconniere in wunderschöner Naturkulisse der Koralpe

Diese Eigentumswohnung, die auf ca. 1.150 m Seehöhe liegt, bietet eine Wohnfläche von ca. 36,20 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses mit sechs Wohneinheiten. Das gepflegte Objekt bietet eine einzigartige Kombination aus modernem Lifestyle und naturnahem Rückzugsort. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertigen Ausstattungsdetails und die herrliche Aussicht über das Lavanttal machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wohn- und Investitionsmöglichkeit.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum – ca. 3,01 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Ess-/Schlafbereich – ca. 29,05 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit Dusche und WC – ca. 4,14 m<sup>2</sup>

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein ca. 3,13 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Saunabereich mit Außenwhirlpool sowie eine gemütliche Partyhütte zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser. Die Betriebskosten werden anteilmäßig auf die sechs Parteien des Hauses verteilt und betragen für diese Wohnung derzeit inklusive Rücklagen € 135.

Weiters stehen noch folgende Wohnungen zum Verkauf:

- > TOP 4 – ca. 79,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 9,65 m<sup>2</sup> Balkon – ca. 17,20 m<sup>2</sup> Terrasse

(Anlegerwohnung)

> TOP 5 – ca. 76,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 5,65 m<sup>2</sup> Balkon (Anlegerwohnung)

Die Wohnung liegt am Ende einer Sackgasse in ruhiger Höhenlage – über der Nebelgrenze – nur ca. 10 Minuten entfernt vom Ski- und Wandergebiet Koralpe. Wandern, Radfahren, Skifahren, Snowboarden, Langlaufen oder Modellfliegen – die Koralpe bietet vielfältige Outdoor-Aktivitäten zu jeder Jahreszeit.

Trotz der naturnahen Umgebung profitiert man von einer guten Infrastruktur in der Nähe. Das nächste Lebensmittelgeschäft ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Stadt Wolfsberg liegt ca. 15 Minuten entfernt, während Klagenfurt und Graz in ca. 45 bzw. 70 Minuten zu erreichen sind. Die Flughäfen Graz, Klagenfurt und Ljubljana sind ebenfalls gut erreichbar. Die Adria liegt ca. 3 Stunden von Ihrem künftigen Domizil entfernt.

Diese Immobilie vereint Naturerlebnis, Erholung und Komfort – ideal für Genießer und Outdoor-Liebhaber. Entdecken Sie Ihre künftige Anlegerwohnung inmitten einer tollen Landschaft.

Wir freuen uns auf Sie!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandenschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.150m

Apotheke <5.625m

Krankenhaus <5.525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.125m

Kindergarten <3.850m

Höhere Schule <5.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.925m

Bäckerei <5.675m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.325m

Geldautomat <5.325m

Post <5.125m  
Polizei <5.850m

**Verkehr**

Bus <1.125m  
Autobahnanschluss <7.150m  
Bahnhof <5.525m  
Flughafen <7.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap