

**Endlich eine Wohnung am MEER - barrierefrei und
ERSTBEZUG!**



Objektnummer: 1630/373

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Italien
PLZ/Ort:	33054 Lignano Sabbiadoro
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Nutzfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	577.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Brunner

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.
Alter Platz 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

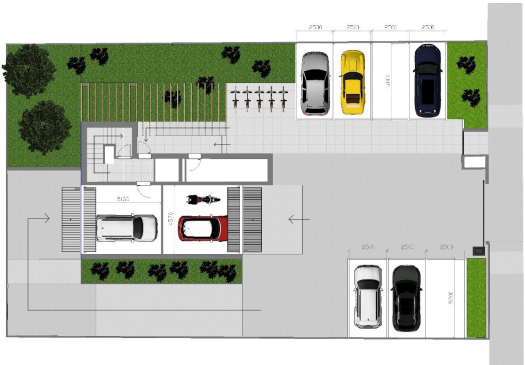
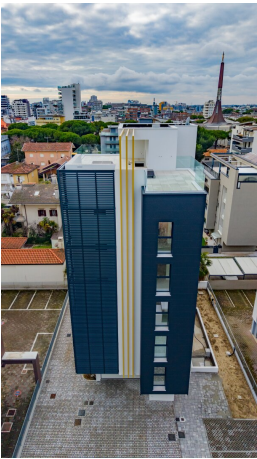


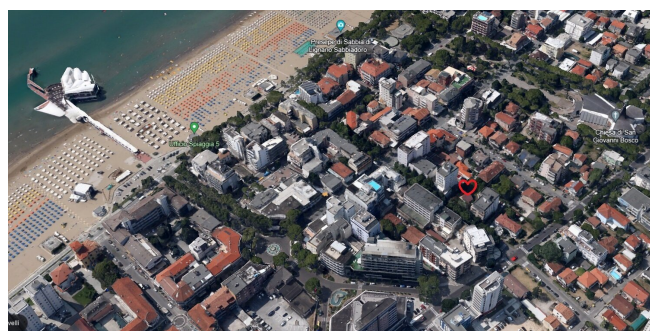














Objektbeschreibung

Ihre EIGENE sehr exklusive Ferienwohnung, in unmittelbarer Nähe zum Meer, ist nun zum Greifen nahe!

Das neue, hochmoderne und attraktive Wohngebäude „Kalos“ erstreckt sich über sechs Etagen und umfasst NUR fünf Wohneinheiten, eine pro Etage und 9 Parkplätze (2 Garagen und 7 freie Parkplätze) - natürlich mit Lift!

Somit haben Sie Ihre eigene Etage am Meer ! Es befindet sich im Zentrum von Lignano Sabbiadoro, in der VIA CARNIA 12, 300 m vom Meer entfernt und 40m zur Promenade.

Dank seiner privilegierten Lage in unmittelbarer Nähe zum Meer und zum Stadtzentrum besticht „Kalos“ durch seine hochwertige Ausstattung,

sowohl im gesamten Gebäude als auch in den einzelnen Wohneinheiten, und seine elegante, stilprägende Architektur.

Kalos – Etymologie: Der Name leitet sich von den griechischen Wörtern ????? (Kalos, „schön“) und ????? (Agathos, „gut“) ab.

Es symbolisierte wörtlich die Übereinstimmung von Schönheit und Güte.

Jede Einheit hat jeweils zwei Außenflächen !

Die DREIZIMMER-WOHNUNGEN BESTEHEN AUS:

- Küche und Wohnbereich/Open Space mit Eck - Terrasse
- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Doppel Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, eigenem Badezimmer und Terrasse

TECHNISCHE INFORMATIONEN:

1. Heizung / Klima

-Wärme-Pumpe Samsung

jede Einheit hat ihre eigene Wärmepumpe (Strom) und einen eigenen Stromzähler

- Fußbodenheizung

- Klima in jedem Zimmer

Hauswarmwasserübertragung über Fußbodenheizung und Splitklimaanlage

2. Lärmreduzierende PVC-Fenster mit Schallschutzglas

3. ?Abstellraum und Platz für die Waschmaschine gibt es in einem zusätzlichen Raum auf der Terrasse

4. Hausautomation (Heizung und Klima)

Die Wohnung befindet sich im 3. Geschoß und ist derzeit teilmöbliert (Küche und Badezimmer) mit 1 PP . Es besteht die Möglichkeit die Wohnung auch VOLLMÖBLIERT zu übernehmen - € 15.000 als Aufpreis - somit € 540.000 zuzüglich 10%.

Zusätzliche Kosten für die Vertragserrichtung und Übersetzung mit ca. 4 - € 5.000 fallen an.

Die Hausverwaltungskosten pro Wohnung werden mit ca. € 1.200/Jahr angegeben.

Grundsteuer und Müll mit ca. € 1.000/Jahr

aktuell stehen noch weitere Einheiten Zur Verfügung :

1)Wohnung im 2. Geschoss- komplett eingerichtet mit 1.Parkplatz - 520.000€ zuzüglich 10%

2)Dachterrassenwohnung im 5./6. Geschoss :

Penthouse (Apartment voll eingerichtet) inkl. großzügiger Dachterrasse

1.Parkplatz und 1.Garage

790.000€ zuzüglich 10%

Sollten Sie noch einen weiteren Parkplatz benötigen, kann dieser um 20.000€ zuzüglich 10% erworben werden !

Möchten Sie sich gerne ein persönliches Bild machen? Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an:

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](#) | [+43 \(0\) 676 4680409](#)

www.ulli-immo.at | office@ulli-immo.at

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.