

## **Maisonette-Wohnung in Drobollach - Wohnen mit Urlaubsflair am Faaker See**



Anlage

**Objektnummer: 2697/2616**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9580 Drobollach am Faaker See
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

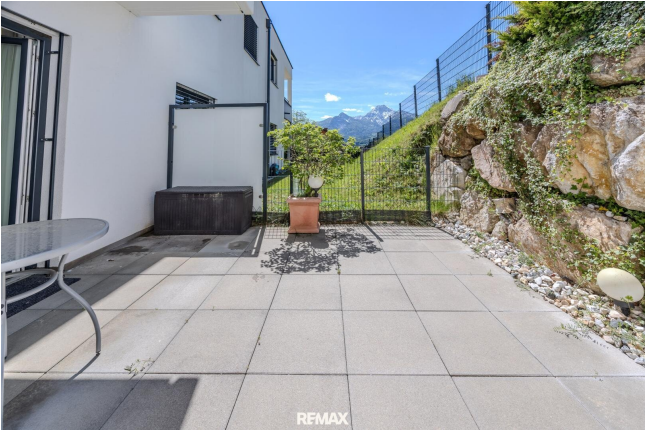


**Astrid Lobnik**

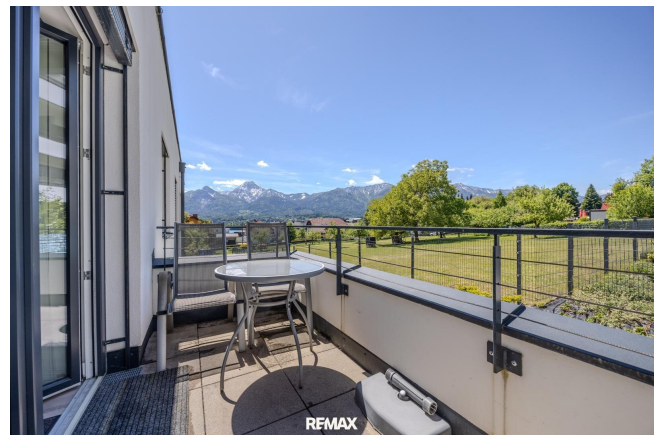
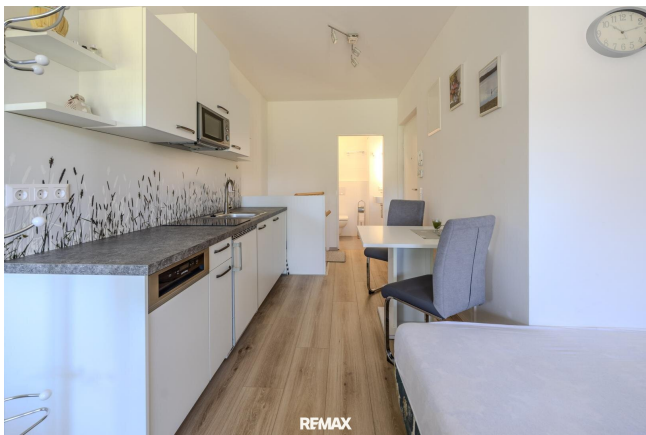
REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 501 707 15











## Objektbeschreibung

Attraktive Maisonettewohnung in moderner Bauweise in 9580 Drobollach am Faaker See – Tolle Lage mit traumhaftem Mittagsgogel und Seeblick

Diese moderne Maisonettewohnung in Drobollach am Faaker See besticht durch ihre außergewöhnlich Lage, die hochwertige Ausführung sowie die unmittelbare Nähe zum Faaker See. Die 2018 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre zentrale Lage und bietet ein besonders attraktives und angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand, da sie bislang nur selten genutzt wurde. (Möbel sind im Kaufpreis nicht inkludiert)

Ein besonderes Highlight ist die durchdachte Aufteilung:

Die Immobilie besteht aus zwei eigenständigen, zentral begehbaren Einheiten, die über eine Wendeltreppe miteinander verbunden sind. Beide Ebenen verfügen über eigene Eingänge, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – etwa für Wohnen und Arbeiten, Gäste oder Mehrgenerationennutzung. Bei Bedarf kann die Verbindung unkompliziert rückgebaut werden, sodass wieder zwei vollständig separate Wohneinheiten mit je 25m<sup>2</sup> entstehen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Sowohl der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer sind jeweils mit einer eigenen Pantry-Küche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei moderne Badezimmer sowie zwei WCs.

Hochwertige Vinylböden und eine komfortable Fußbodenheizung, gespeist durch eine Pelletsheizung, sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup> bieten ideale Rückzugsorte im Freien. Von beiden Außenflächen genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf den Mittagsgogel, auch der Seeblick ist gegeben.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Kellerabteile mit jeweils ca. 3 m<sup>2</sup>, im Kaufpreis inkludiert sind 2 Aussenstellplätze.

Diese Wohnung vereint Ruhe, Flexibilität und hochwertige Ausstattung in einer der begehrtesten Lagen am Faaker See.

### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten Faaker See, einem der

schönsten Badeseen Kärntens. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wandern, Golfen, Radfahren oder Wassersport und verbindet Naturgenuss mit hoher Lebensqualität.

Nahversorger, Restaurants, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Stadt Villach liegt nur kurze Fahrzeit entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Villach liegt im Dreiländer Eck zu Italien und Slowenien, Tagesausflüge ans Meer im Sommer und Skiausflüge im Winter stehen an der Tagesordnung.

Diese Immobilie eignet sich ideal als Hauptwohnsitz, Ferienwohnung oder attraktive Anlegerimmobilie in einer der begehrtesten Regionen Kärntens.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

(Energieausweis ist vorhanden oder wird erstellt)

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren!

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt.

Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen

SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: 0463 501 707 10

Besuchen Sie uns in 9020 Klagenfurt, Rennplatz 2

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap