

**Großzügiges Wohnen mit Weitblick – viel Raum und beeindruckende Aussicht auf Völkermarkt und die Drau**



Aussenaufnahme

**Objektnummer: 2697/2613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9100 Völkermarkt               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,05 m <sup>2</sup>          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 122,51 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 3,22 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 68,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 98,00                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 480.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

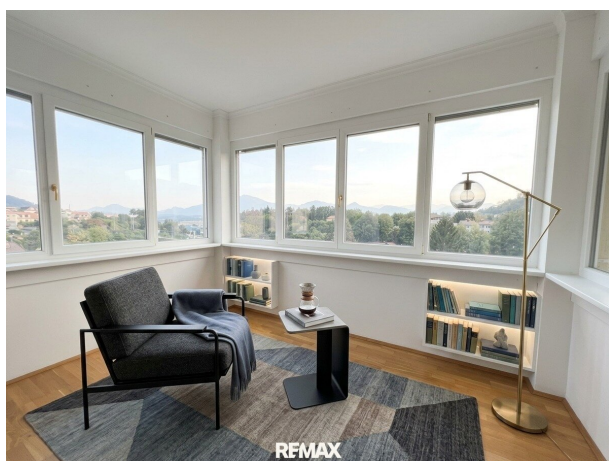
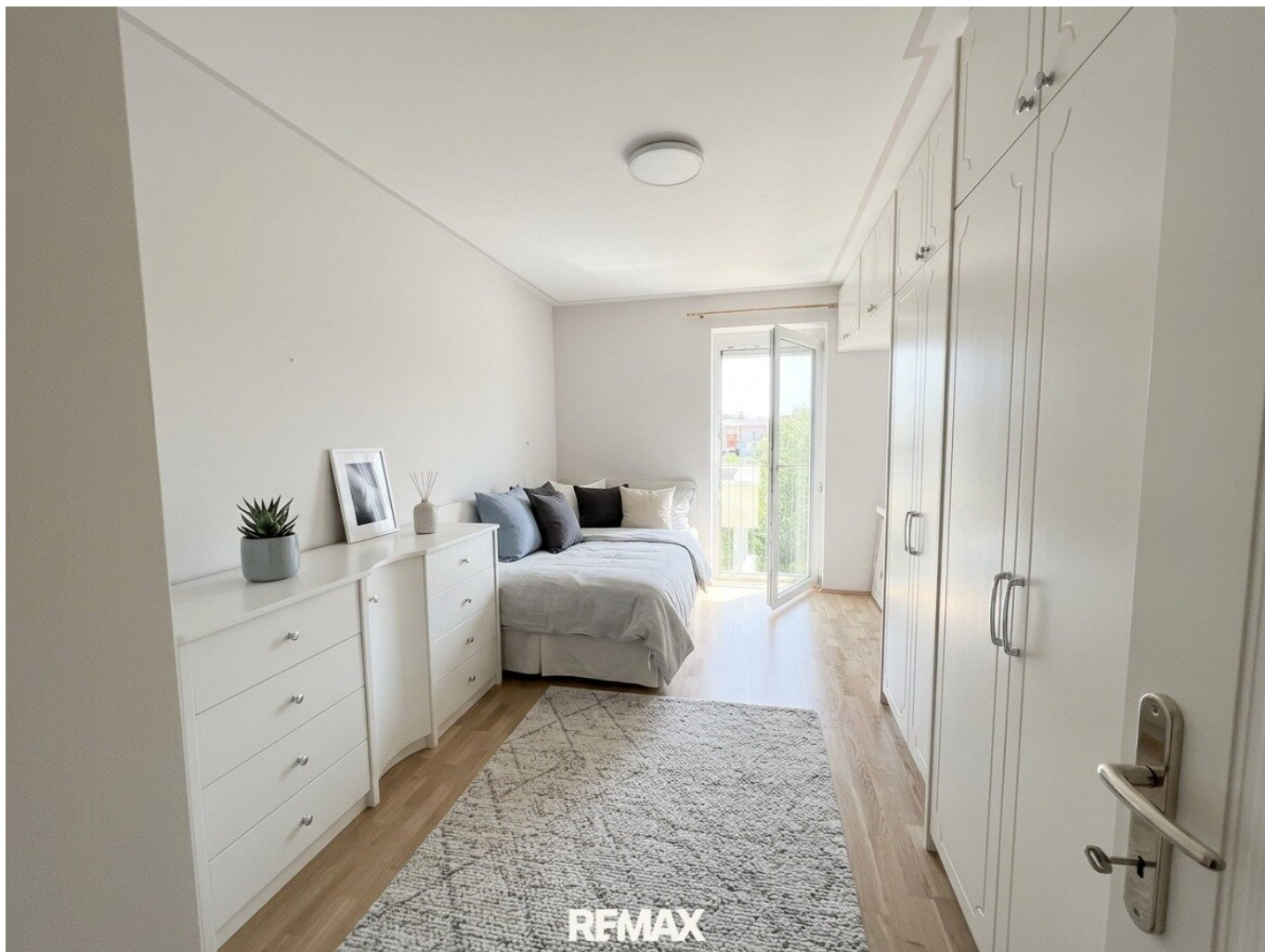


**Daniel Lobnik**

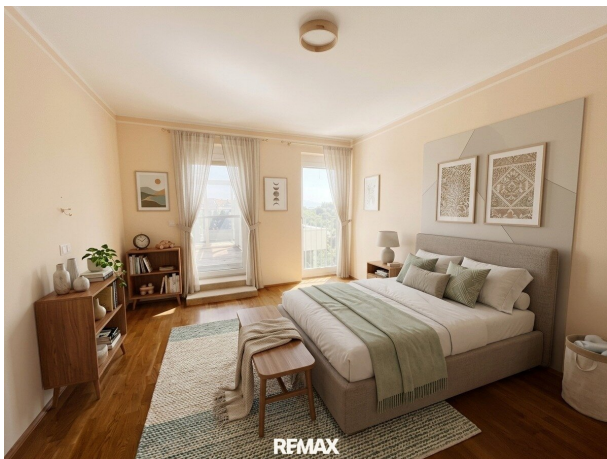
REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt















## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern vor allem durch den beeindruckenden Weitblick über Völkermarkt bis hin zur Drau. Hier genießen Sie jeden Tag ein Wohngefühl mit besonderem Flair.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, behagliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die in den Wohnbereich integrierte Loggia. Durch ihre großzügige Verglasung erweitert sie den Wohnraum auf harmonische Weise und schafft einen lichtdurchfluteten Bereich mit herrlichem Ausblick über Völkermarkt. Sie eignet sich ideal als gemütliche Lesecke, Essplatz oder Ort zum Entspannen – zu jeder Jahreszeit.

Vom Kinderzimmer aus gelangen Sie auf eine kleine, überdachte Terrasse, die einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die gemütliche Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Hier findet auch ein Esstisch für Familie und Freunde ausreichend Platz und schafft den perfekten Mittelpunkt für gesellige Stunden.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Badezimmer und WC sind separat angeordnet und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Der großzügige Wohnbereich bietet zudem ausreichend Fläche, um bei Bedarf durch eine Trockenbauwand ein weiteres Zimmer zu schaffen und die Wohnung individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum. Direkt vor der Wohnung befindet sich außerdem ein separates, abschließbares Zimmer, das sich ideal als zusätzlicher Ankleideraum, Lagerraum, Hobbyraum oder kleiner Fitnessbereich nutzen lässt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind. Selbstverständlich sind die Aussenjalousen elektrisch steuerbar.

Diese Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, viel Wohnqualität und einen außergewöhnlichen Ausblick zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

#### 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 Grundbuchsantrag 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.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.



BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT 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

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**

Apotheke <500m

Arzt <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap