

## **Schöne Anlegerwohnung mit Balkon in traumhafter Berglage auf der Koralpe**



Koch-/Wohnbereich

**Objektnummer: 3754\_602**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Rieding              |
| Art:              | Wohnung - Etage      |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 9431 St. Stefan      |
| Baujahr:          | ca. 1996             |
| Wohnfläche:       | 76,68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 2                    |
| WC:               | 2                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Stellplätze:      | 1                    |
| Keller:           | 3,75 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 223.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |
| 3.60 %            |                      |

## Ihr Ansprechpartner

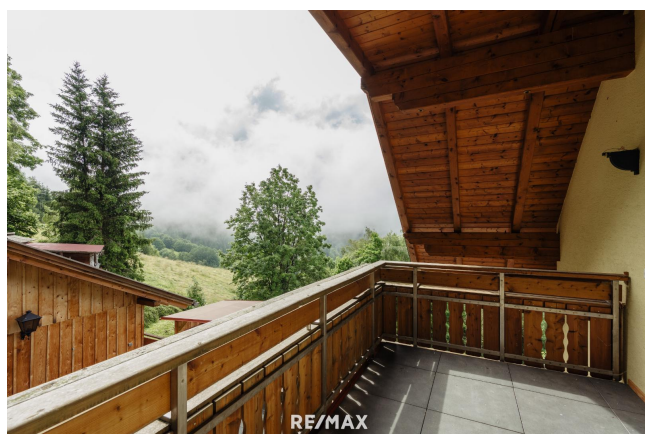
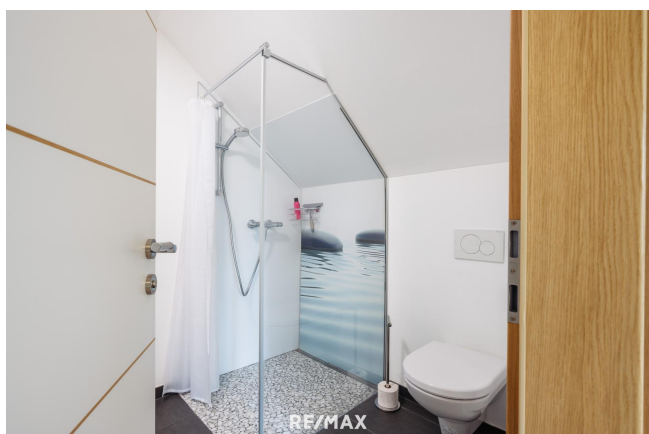


**Werner Juri**

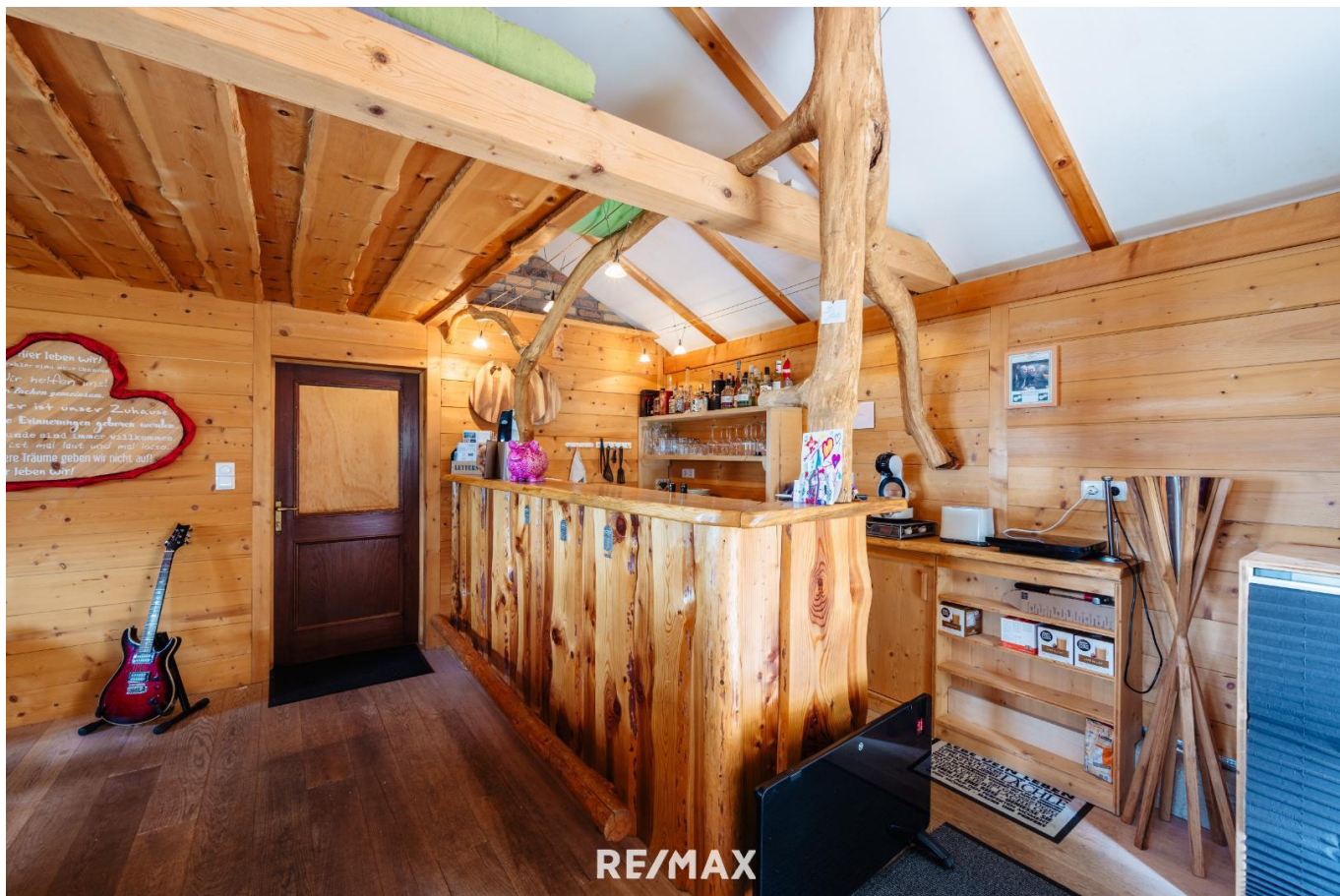
RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

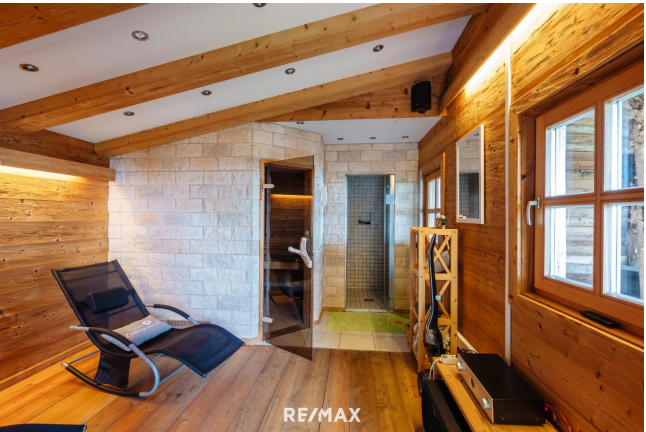
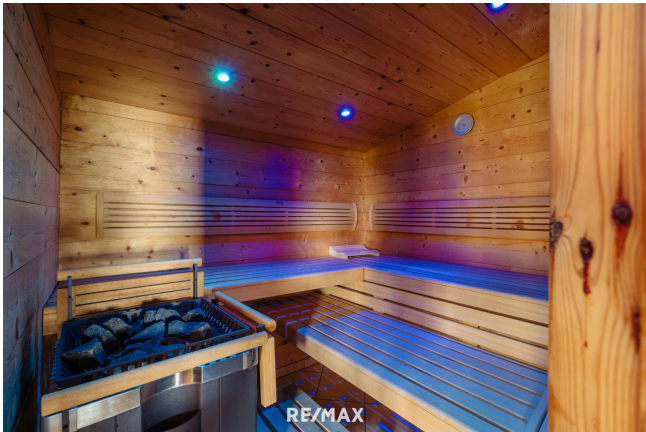
H +43 676 939 78 30











# Objektbeschreibung

## Schöne Anlegerwohnung mit Balkon in traumhafter Berglage auf der Koralpe

Diese moderne Eigentumswohnung, die auf ca. 1.150 m Seehöhe liegt, bietet eine Wohnfläche von ca. 76,68 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss 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 Investitionsmöglichkeit.

**Diese Wohnung ist derzeit für € 9.360 (exklusive Betriebskosten) pro Jahr vermietet.**

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum 1 – ca. 4,58 m<sup>2</sup>
- > Vorraum 2 – ca. 3,13 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 31,16 m<sup>2</sup>
- > Schlafzimmer 1 – ca. 16,64 m<sup>2</sup>
- > Schlafzimmer 2 – ca. 11,10 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer 1 mit Dusche und WC – ca. 4,99 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer 2 mit Dusche und WC – ca. 5,08 m<sup>2</sup>

Ebenso zur Wohnung gehört ein ca. 5,65 m<sup>2</sup> großer Balkon. Dort kann man entspannte Stunden und eine atemberaubende Aussicht über das Lavanttal genießen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein ca. 3,75 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 € 230.

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 2 - ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnung zur eigenen Nutzung oder Weitervermietung)

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 Anlageimmobilie? 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

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.