

Exklusive Gartenwohnung mit Seeblick in Auen am Wörthersee



Titelbild

Objektnummer: 3754_901

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühldorf
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Auen
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	158,06 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.60 %	

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

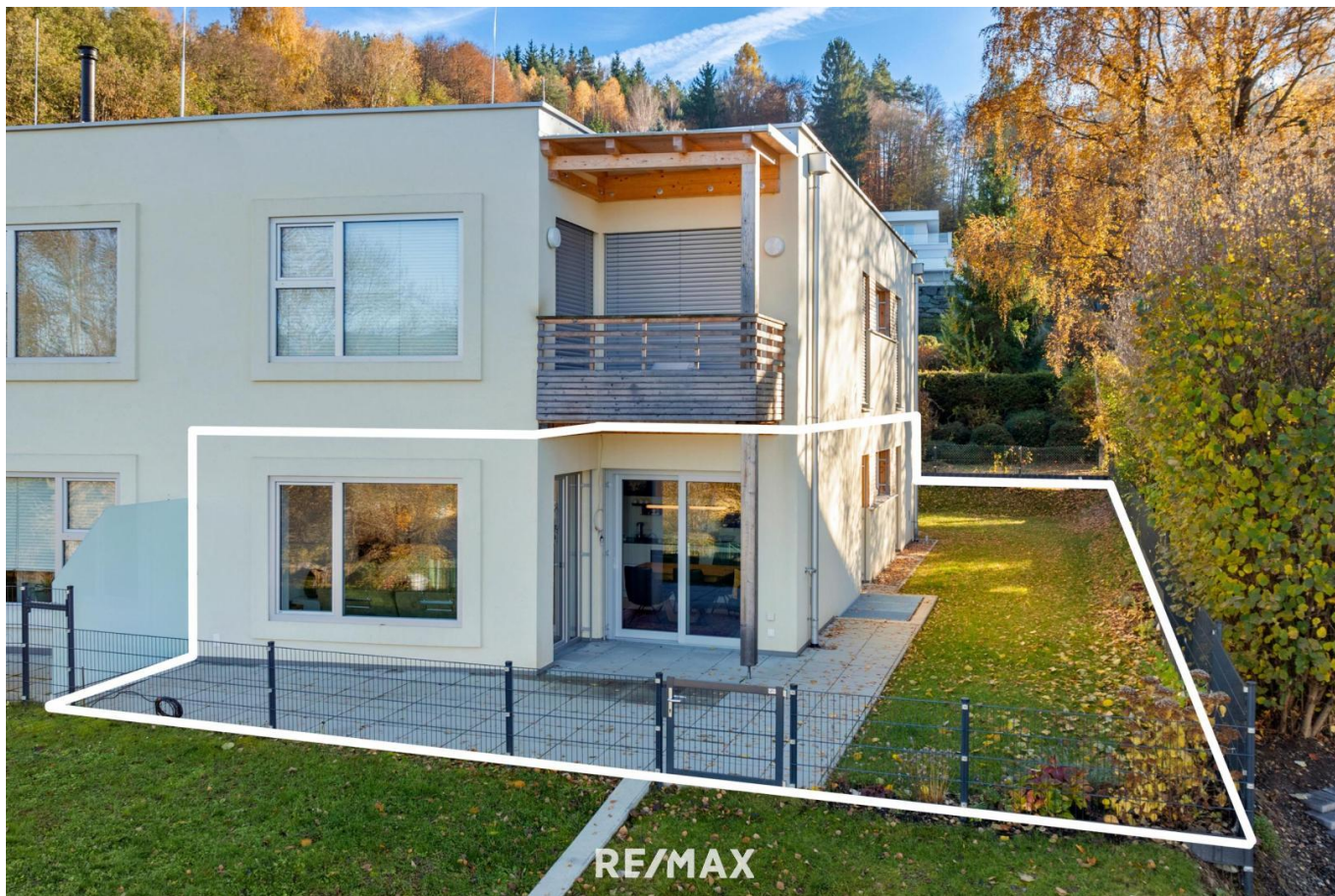
RE/MAX Friends











Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung mit Seeblick in Auen am Wörthersee

Diese elegante, hochwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Idylle und Blick auf den Wörthersee. In einer der begehrtesten Lagen Kärntens gelegen, bietet die Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe, Erholung und exklusiver Ausstattung.

Die ca. 72,93 m² große Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnräumen. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Panoramafenstern öffnet sich direkt zur sonnigen Südterrasse und zum privaten Garten, von dem aus sich ein herrlicher Blick über den See bietet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum – ca. 9,07 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 27,83 m²
- Zimmer 1 – ca. 10,04 m²
- Zimmer 2 – ca. 15,88 m²
- Badezimmer – ca. 7,04 m²
- WC – ca. 1,83 m²
- Abstellraum – ca. 1,24 m²

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Zwei (Schlaf-)Zimmer, ein elegantes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen mit jeweils ca. 22,64 m² und 8,09 m² sowie der ca. 158,06 m² große Gartenbereich – eine Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die gepflegte Außenanlage fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet direkten Zugang zu Spazier- und Radwegen rund um den Wörthersee.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 7 m² und zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrrad- und Waschraum zur Verfügung.

Im Kaufpreis inkludiert sind drei Tiefgaragenstellplätze mit Vorrichtung für eine E-Ladestation.

Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Auen und eignet sich ideal als Feriendomizil oder Investmentobjekt. Auen bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit Supermarkt, Bank, Ärzten, Kindergarten, Volksschule, zahlreiche Restaurants, ... In nur ca. 2 Autominuten erreichen Sie

das Juwel Kärntens – den Wörthersee. Der Hotspot Velden ist nur ca. 5 Minuten mit dem Auto von Ihrer künftigen Wohnung entfernt. In ca. 25 Fahrminuten gelangen Sie in die Landeshauptstadt Klagenfurt und in ca. 23 Fahrminuten nach Villach. Die nächste Autobahnauffahrt liegt nur ca. 10 Minuten entfernt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem modernen, exklusiven Wohnraum am Wörthersee.

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

Für weitere Informationen 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 Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei38.
zw 0 k
är Wh
me/(m
be ²a)
dar
f:
Kla B
sse
Hei
zw
är
me
be
dar
f:

Fa 2.4
kto 7
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaD
sse
Fa
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z: