

**Gemütlich, möbliert und bezugsfertig - perfekte 2  
Zimmer-Wohnung in Straßburg!**



IMG\_3940

**Objektnummer: 0015001110**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9341 Straßburg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	97.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Silvia Malloth

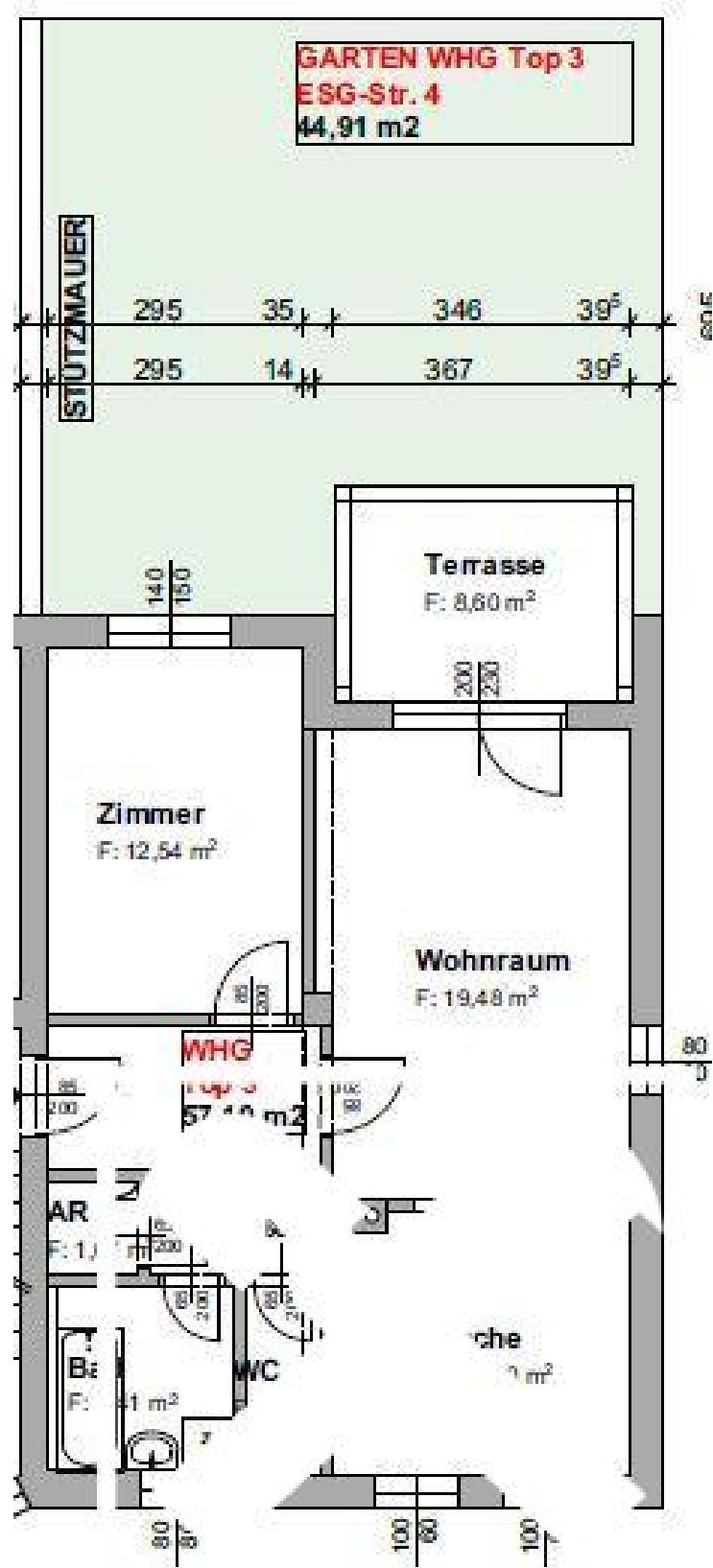
Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Mittelkärnten  
Kreuzstraße 15  
9330 Althofen

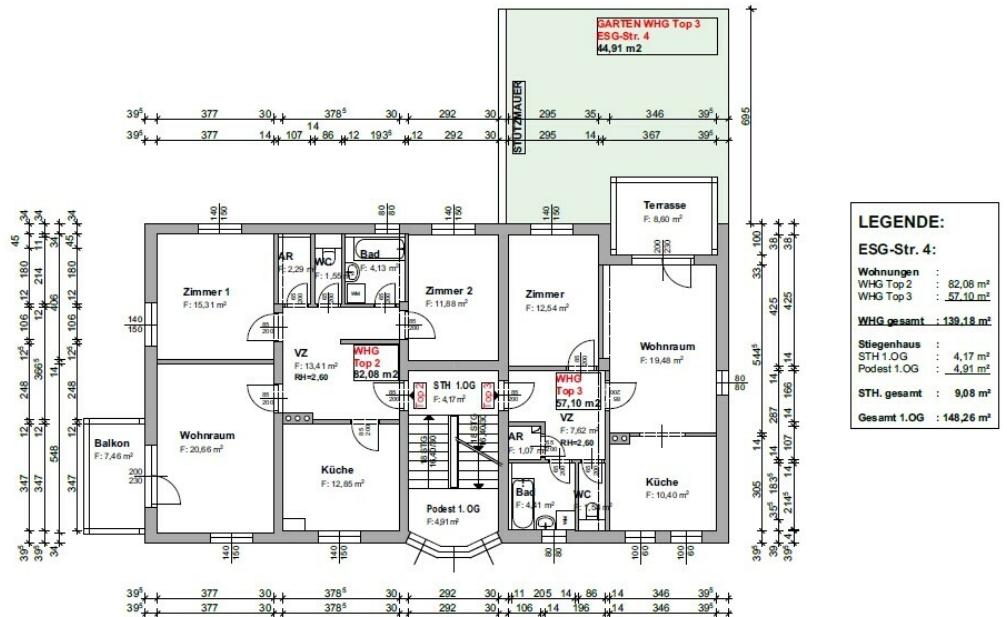
T +43476257743100  
H +43 664 887 298 46











GRUNDLAGE:		Pläne vom 1991-09-13 und 1994-03-17 von Herrn Mag. An. h. V.	
<b>zt: STROMBERGER ZT-GmbH</b>		Projekt: MEHRPARTEIENHAUS ESG-Straße 1-4, 9341 Straßburg	Fl. mnr: 23-
Tel.: +43 664 8846 6000 E-Mail: office@zt-stromberger.at Web: www.zt-stromberger.at		KG 74411 Straßburg-Stadt, EZ: 318	Maßstab: 1:4
		Planung: Aufmassplan	Zeitum: 05.2023
		Plan: 1. Obergeschoss / ESG-Str. 4	Zeichn. A. Selig

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung in Straßburg befindet sich gefühlt im 1. OG ohne Lift jedoch ebenerdig zum Garten hin und ist perfekt für eine oder zwei Personen geeignet. Die Wohnung liegt in Mitten einer Wohnanlage am Rande der kleinen Stadt Straßburg und bietet eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Das Freibad ist fußläufig fünf Minuten entfernt. diverse Lokale sowie Lebensmittelgeschäfte befinden sich im nahen Umkreis.

Die Wohnung ist südlich ausgerichtet. Die 8,6m<sup>2</sup> große Terrasse und der kleine Garten (ca. 45m<sup>2</sup>) laden zum Verweilen ein. Die Westseitige Ausrichtung beschert der Wohnung Abendsonne und gemütlich Stunden auf der Terrasse.

Die Wohnung weist folgende Aufteilung auf: Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Balkon – insgesamt 58,85 m<sup>2</sup>

Badezimmer: mit Badewanne

Fußböden: Parkett, PVC, Fliesen

Fenster: Holz Doppelverglasung

Heizung: Elektroheizung

Zusatzofen: Holz

Parkplatz ist im Kaufpreis enthalten

Küche: möbliert - NEU 2024 - im Preis enthalten

Kellerabteil: Ja

**Die Wohnung will voll möbliert verkauft - inkl. Waschmaschine! Alles im Preis inkl.**

Der Beitrag zur gesetzlichen Rücklage iHv. €1,06,- pro m<sup>2</sup> im Monat wird eingehoben, sobald

die Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen ist.

Information für Anleger:

Die Wohnungsanlage wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des §20 WGG zu erfolgen.