

**Hell, freundlich und über den Dingen!  
Dachgeschoßwohnung im oberen Drautal**



Balkon und Ausblick von oben

**Objektnummer: 0015001111**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9754 Steinfeld
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Wohnfläche:</b>	79,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	79,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

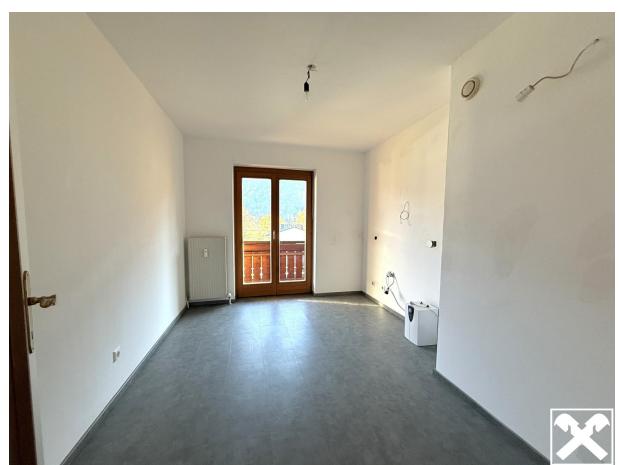


**Ing. Edith Pirker**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Seeboden  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T 0043476281013  
H +43 664 627 54 50









# Objektbeschreibung

**Hell, freundlich und über den Dingen!** So kann man die gut geschnittenen Dachgeschoßwohnung ruhiger Wohnlage im Ortsgebiet von Steinfeld am besten Beschreiben.

Die Wohnung zeigt sich in sehr gepflegtem Zustand und wird unmöbliert angeboten. Die Raumauflistung ist gradlinig und klar, bietet zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, sowie eine Küche mit Ausgang auf den geschützt gelegenen Balkon mit bestechenden Blick über die Umgebung. Ein toller Platz für Ruhe und Erholung vom stressigen Alltag.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit ca. 14 m<sup>2</sup>, ein Parkplatz kann optional dazugekauft werden.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Wohnblöcken, umrahmt von ungewöhnlich großen allgemeinen Flächen. Hier finden Kinder und Familien ausreichend Platz und Raum zur Bewegung und Entfaltung. In Verbindung mit der sehr familienfreundlichen Umgebung (Kindergarten und Schule in 2 bis 3 Gehminuten erreichbar, Ärztin ist in unmittelbarer Nähe, Supermarkt, Sportplatz und diverse Freizeitangebote) könnte das Ihr neuer Wohn-Lebensraum werden.

**Raumauflistung:** Vorräum, Küche, Abstellraum, WC, Bad, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon

großer Kellerraum,

Der Zukauf eines Pkw- Platzes ist um € 4.000,00 möglich.

Im Bedarfsfall und nach Verfügbarkeit kann auch ein zusätzlicher Carportstellplatz um € 8.000,00 erworben werden.

Für förderungswürdige Personen ist die Übernahme der aushaltenden Wohnbauförderung möglich. Wir beraten Sie gerne über diese interessante Option.

Die **Marktgemeinde Steinfeld** im oberen Drautal hat Ihre Wurzeln im 13. Jhdt. und besteht in der jetzigen Form seit ca. 1850. Früher als Bergbaudorf, später als Standort für die Möbelindustrie AVE, ist Steinfeld heute eine moderne Marktgemeinde mit guter Wohnqualität und Infrastruktur mitten in der sanften Landschaft am Draufluss.

Das obere Drautal besticht nicht zuletzt durch seine landschaftliche Schönheit, Lebensqualität auf höchstem Niveau ist garantiert. Die vielen schmucken Dörfer, welche im Einklang mit der umgebenden Natur harmonisch zu einem selbstverständlichen Ganzen verschmelzen, begeistern mit spürbarem Wohlfühlambiente und versprechen einen hohen Erholungsfaktor in Ihrer Freizeit. Der nur ca. 15 Minuten entfernte **Weißensee** lädt sportliche und genießende Eisläufer auf seine Natureisflächen oder Schifahrer auf die Piste ein.

Viele Wandermöglichkeiten in der Umgebung mit gemütlichen Almhütten zum Einkehren sorgen im Sommer ebenso für Entspannung und Vergnügen wie der Weißensee mit seinem einzigartigen smaragdfarbenen Wasser.

#### **Weitere Daten:**

- Böden: Fliesen, PVC, Parkett, Laminat,
- Baujahr 1989,
- Heizung mittels Fernwärme,
- Glasfaserinternet im Haus vorhanden,
- Warmwasser mit E-Boiler,
- die monatl. Akontierung für die Wohnung enthält Rücklage, Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltung, Ust.

Betriebskostenguthaben oder Nachzahlung muss nach Legung der Jahresabrechnung, vom zu diesem Zeitpunkt aktuellen Eigentümer übernommen werden.

Wir weisen darauf hin das diese Wohnung widmungsgemäß zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes verwendet werden soll.

Widmung der Fläche laut Raumordnung: Bauland Wohngebiet, keine touristische Vermietung (Airbnb oder dgl.), kein Zweitwohnsitz,

#### **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.

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis
- Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtung laut Tarif Notar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!