



#0015000768

## Wohlfühlwohnung mit Altbauflair in Bleiburg

9150 Bleiburg



Purchase price: 175.000,00 €

Living Area: 98,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Martin Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Kärnten  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)  
+43 664 450 68 40





## DESCRIPTION

Dieses eindrucksvolle Anwesen mit Altbauflair wurde 1924 erbaut und ab dem Jahr 2018 umfassend saniert und modernisiert. Eine klassische Altbaufassade mit vielen Fenstern macht den besonderen Charakter des Hauses aus. Die Lage, Erreichbarkeit und infrastrukturelle Anbindung sowie der Petzenblick runden das Gesamtbild dieser tollen Liegenschaft ab!

Link zum Video:

<https://youtu.be/Zu-rYXfPEsE>

Raumaufteilung (ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Vorraum

Garderobe

Separates WC

Küche inkl. Tischler-Einbauküche mit Geräten

Wohnzimmer

2 Schlafzimmer

Ankleidezimmer inkl. Einbauschränke

Bad mit Wanne

Die Einbauküche inkl. der hochwertigen Geräte von den Marken Miele, Bosch, Neff und Samsung, die Einbauschränke im Ankleidezimmer sowie die Bad- und WC-Einrichtung sind Teil des Angebotes und im Kaufpreis inbegriffen.

Weitere Ausstattungen:

Haustüre mit digitalem Spion

Echtholzparkett in Schlaf-, Ankleide- und Wohnzimmer

Fliesen in den restlichen Räumen

Fußbodenheizung im Bad

Stuckatur-Decke in Wohnzimmer

SAT-Anschlüsse und ausreichend Steckdosen vorhanden

Insektenschutz-Rollläden

Sonstiges:

2 KFZ-Abstellplätze

Kellerabteil von ca. 7 m<sup>2</sup>

Lage:



**Maklerservice & Bewertung**

Die nur wenige Minuten entfernte Stadtgemeinde Bleiburg verfügt als regionales Zentrum über wichtige Versorgungs- sowie Bildungseinrichtungen und ist durch sein reichhaltiges Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot ein attraktiver Wohnort.

Umgeben von herrlichen Bergen und Badeseen, inmitten der Natur, bietet diese Gegend wahre Lebensqualität für Groß und Klein. Der Hausberg von Bleiburg, die Petzen, ist nur rund 5 km von der Liegenschaft entfernt und bietet ein vielfältiges

Angebot an Freizeitaktivitäten: Von Wandern, Klettern, Mountainbiken und Paragleiten im Sommer, bis hin zu Skifahren, Snowboarden und Schneeschuhwandern im Winter!

**Entfernungen:**

400 m Bleiburger Bahnhof

Ca. 1 km Stadtgemeinde Bleiburg

Ca. 5 km Petzen

Ca. 15 km Gösselsdorfer See

Ca. 18 km Klopeiner See

Ca. 20 km Völkermarkt

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,  
Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1924
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 98 sqm
Cellar Area	ca. 7 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	10.10.2021
Valid until	09.10.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	122,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,70
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	175.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	425,05 € incl. VAT
---------------	--------------------

### TOTAL

Total Running Costs	425,05 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	175.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Laut Tarif
--------------------	------------

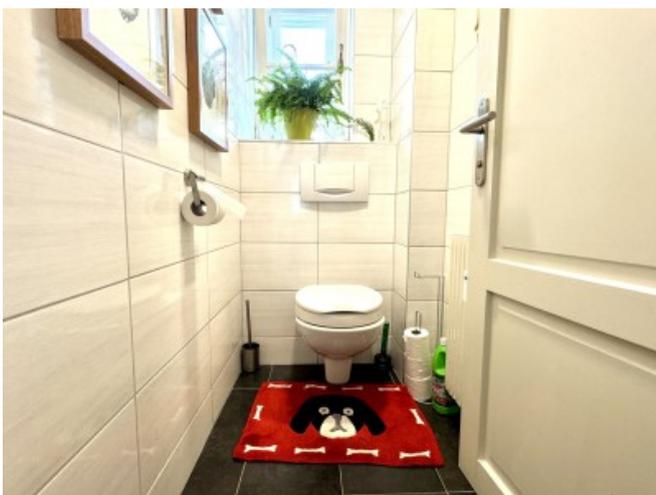
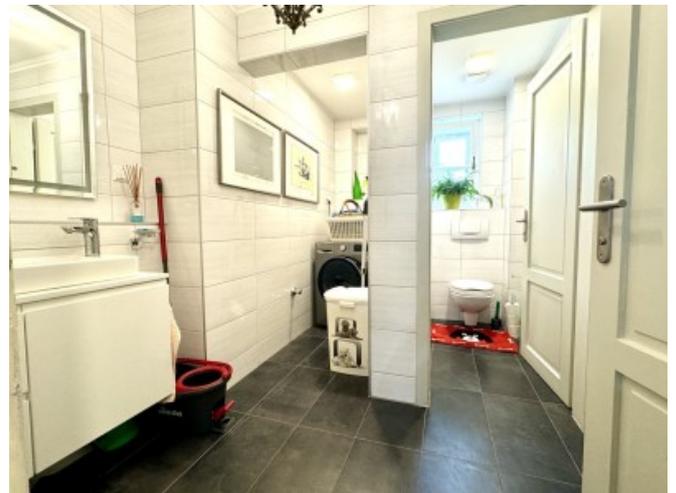
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Link zum Video](#)

