



#0015000770

Wohnjuwel Nähe Villach

9241 Wernberg



Kaufpreis: 548.000,00 €

Wohnfläche: 118,00 m²

IHR BETREUER



Manfred Meyer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
manfred.meyer@rai.immo
+43 664 214 07 93





BESCHREIBUNG

Die Kombination aus idyllischer Lage und schöner Aussicht versprechen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Neben der hohen Bauqualität und der erstklassigen Ausstattung wurde in sämtlichen Bereichen Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt.

Besonderes Highlight ist der großzügig gestaltete Wohnzimmer-Essbereich mit Kachelofen und Wintergarten, von welchem man einen wundervollen Ausblick auf die Karawanken und den Mittagkogel genießen kann. Der überdachte Terrassenbereich sowie der mit viel Liebe gestaltete Garten runden dieses Angebot ab.

Raumaufteilung:

Diele, Küche, Wohn-Esszimmer, Speis, 2 Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, WC

Weitere Ausstattung:

Böden Parkett und Fliesen

Holz-Alufenster mit Rollläden

Zentralheizung mit Viessmann Luft-Wärmepumpe 2021 installiert

Alarmanlage

Kellerzugang außen und innen

beschatteter Wintergarten

massives Gartenhaus mit Veranda

inkl. Holz-Einbauküche

Bad mit Wanne und Dusche, 2 Waschbecken

Carport



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1999
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 118 m ²
Grundfläche	ca. 934 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	27.03.2024
Gültig bis	26.03.2034
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	111,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,13
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	548.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	548.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif Notar bzw. Rechtsanwalt
--------------------	--------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die malerische Ortschaft Gottestal liegt nahe der Drau in der Gemeinde Wernberg. Ein ländlicher Dorfcharakter ist hier gegeben. In wenigen Minuten erreicht man viele infrastrukturelle Einrichtungen. Sportbegeisterte können an den Drauradweg anschließen, beim nahegelegenen Kloster Wernberg befindet sich ein Slowtrail. Zum Baden steht in Wernberg ein Badesee bereit.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

Spar Wernberg

< 1km: Billa Wernberg

Gesundheit

< 1km: Apotheke Wernberg

Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle Gottestal bei Villach

Bildung

< 1km: Kindergarten Goritschach

< 1km: Pfarrkindergarten Kloster Wernberg

< 1km: Volksschule Goritschach

Mittelschule Landskron

Gaststätten

Gasthaus Fruhmann

Kultur & Freizeit

< 1km: Nonstop Fitness Wernberg

Sonstiges

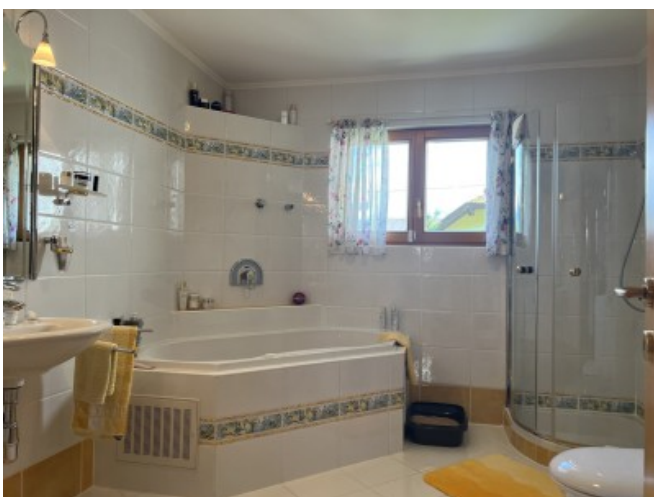
Raiffeisenbank Wernberg



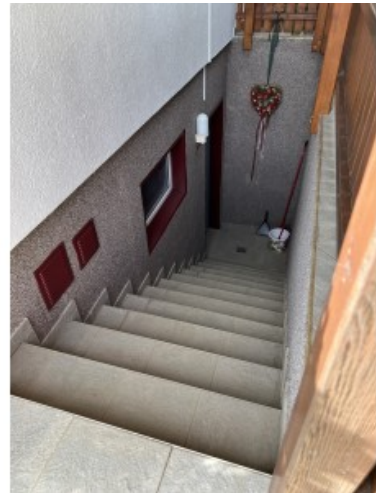
GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

