



#0015000770

## Wohnjuwel Nähe Villach

9241 Wernberg



Purchase price: 548.000,00 €

Living Area: 118,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Bungalow
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1999
Heating	Central Heating: Air Heat Pump

### AREAS

Living Area	ca. 118 sqm
Base Area	ca. 934 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	27.03.2024
Valid until	26.03.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	111,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,13
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	548.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	548.000,00 €
-----------------	--------------

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

**SIDECOSTS**

Costs for contract	lt. Tarif Notar bzw. Rechtsanwalt
--------------------	--------------------------------------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

Spar Wernberg

< 1km: Billa Wernberg

### Health

< 1km: Apotheke Wernberg

### Transport

< 500m: Bushaltestelle Gottestal bei Villach

### Education

< 1km: Kindergarten Goritschach

< 1km: Pfarrkindergarten Kloster Wernberg

< 1km: Volksschule Goritschach

Mittelschule Landskron

### Gastronomy

Gasthaus Fruhmann

### Recreation

< 1km: Nonstop Fitness Wernberg

### Other

Raiffeisenbank Wernberg



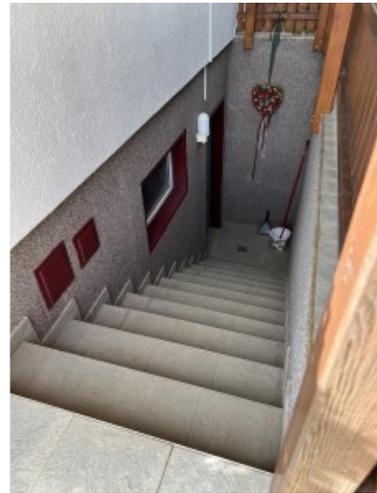
GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[GR Profi EG](#)

