



#0015000656

## Eigentumswohnung in perfekter Zentrumslage

9800 Spittal an der Drau



Kaufpreis: 169.000,00 €

Wohnfläche: 68,97 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
edith.pirker@rai.immo  
+43 664 627 54 50





## BESCHREIBUNG

Trotz der geringen Entfernung zu Stadtpark, EKZ Bahnhofstraße, Bahnhof etc. liegt die Wohnanlage aus dem Jahr 1997 sehr abgeschirmt und verkehrsberuhigt.

Sie fahren eben in die Garage und erreichen die Wohnanlage trockenen Hauptes. Das wirklich großzügige helle Stiegenhaus wirkt freundlich und einladend.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß und ist bequem mittels Lift erreichbar.

Die Raumaufteilung ist optimal, auf den knapp 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Schlafzimmer und ein schöner großer Wohnraum untergebracht. Eine kleine Küche findet ebenso Platz wie ein Badezimmer mit Wanne und ein separiertes WC. Für Stauraum ist im Abstellraum gesorgt und der zentrale Vorraum bietet Platz für eine Garderobe. Ruhe trotz Innenstadtlage garantiert der nordseitige Balkon.

TOP LAGE, PERFEKTER SCHNITT, BALKON, KELLERAUM, BARRIEREFREIER ZUGANG!

Raumaufteilung:

Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>

Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, zwei Schlafzimmer, Wohn-Esszimmer, kleine Küche, Balkon (ca.6,70 m<sup>2</sup>),

Kellerraum ca. 4 m<sup>2</sup>

ein Garagen Abstellplatz kann dazugekauft werden: € 10.000,--

Weitere Daten:

- Böden: Parkett, Fliesen, PVC,
- optimale Aufteilung,
- Nord-Ausrichtung,
- Heizung: Ferngas ZH,
- Warmwasser Elektroboiler,
- Holz-Isolierglasfenster mit Jalousien,
- Bestands-Energieausweis HWB 72,50 , fGEE 1,19

Eine Übernahme der aushaftenden Wohnbauförderung ist für förderungswürdige Personen möglich. Sie haben dazu Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne.

- eventuelle BK-Guthaben oder Nachzahlung müssen nach Jahresabrechnung vom aktuellen Eigentümer übernommen werden.

Information für Anleger:



**Maklerservice & Bewertung**

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1997
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	68,97 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	68,97 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	3,94 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6,69 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.01.2021
Gültig bis	14.01.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,19
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

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

Kaufpreis	169.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	276,82 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	169.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif
--------------------	-----------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

- < 500m: Pizza Atef el Tohamy
- < 500m: Mexican Cantina Salud
- < 500m: Ma Ma Mia Caffé Frühstück Bistro
- < 500m: Merak Restaurant

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: Bahnhof Spittal Millstätter See

#### Einkauf

- < 500m: Stadtparkcenter Spittal

#### Kultur & Freizeit

- < 500m: Cineplexx Spittal

#### Sonstiges

- < 1km: Raiffeisenbezirksbank Spittal

#### Bildung

- < 1km: Volksschule

#### Gesundheit

- < 1km: Krankenhaus Spittal an der Drau



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

