



#0015000805

## Ferienappartement - Residence "Reichenauerhof"

9565 Ebene Reichenau



Kaufpreis: 150.000,00 €

Wohnfläche: 31,31 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Elisabeth Oberdorfer

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Kärnten

elisabeth.oberdorfer@rai.immo

+43 664 629 67 08





## BESCHREIBUNG

Das attraktive Ferienapartment befindet sich in einem im Jahr 2011 generalsaniertem Apartmenthaus. Bereits beim Eintreten lässt der Empfangsbereich die stilvolle Ausstattung der gesamten Anlage erraten. Gekonnt wurden das Naturprodukt Holz, das alpine Design und moderne Komponenten miteinander vereint.

Das Apartment ist aufgrund der vielen Fensterfronten sehr hell und ideal aufgeteilt. Der Wohn-Essbereich ist mit einer Küchenzeile, Sitzgarnitur und einer ausziehbaren Couch ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die ca. 22 m<sup>2</sup> große Terrasse. Das charmante Schlafzimmer mit Bad en suite und Blick auf die Terrasse komplettieren diese Rarität in den Nockbergen.

Das Besondere:

Attraktive Lage inmitten der Urlaubs- und Wanderregion Biosphärenpark Nockberge

Sonderwidmung: Apartmenthaus (Zweitwohnsitz möglich)

moderne & stilvolle Ausstattung im Preis inkludiert

SPA Bereich mit finnischer Sauna & Dampfsauna

Fitnessstudio

TOP Anlagemöglichkeit über ein professionelles Vermietungsservice

Skikeller

schneesicheres Skigebiet Turracher Höhe - 42 Pistenkilometer sowie 3 weitere beliebte Skigebiete in der Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf fußläufig



Ob Sie sich für die Vermietungsvariante oder für die private Nutzung der Eigentumswohnung als Ihren neuen Freizeitwohnsitz entscheiden, hier investieren Sie in jedem Fall richtig.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung, Ferienwohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1970
Heizung	Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.07.2020
Gültig bis	06.07.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	24,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	1,06
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1

**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
		Gesamtfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
		Terrassenfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Sauna	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Keller	Kellerabteil	Möblierung	Vollmöbliert
Fußboden	Parkett, Fliese	Zustand	Gut



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	150.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	4.790,80 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	103,40 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	42,58 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	146,26 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	292,24 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	150.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	je nach Tarif des Vertragsverfassers
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	26.000,00 €
-------------------------	-------------



Reparaturrücklage Stichtag

31.07.2024

**WEITERE KOSTEN**

Stromkosten (Monatlich)

75,00 € inkl. USt.

Nutzung Parkplätze Gemeinde  
(jährlich)

50,00 € inkl. USt.

Es wird eine Sonderrücklage in der Höhe von EUR 146,26 (sonstige Kosten) angespart.



## LAGE UND UMGEBUNG

Stadtzentrum/Ortszentrum, Ebene Lage, Liftnähe (Schilift), Gute Verkehrslage, Nähe öffentliche Verkehrsmittel



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

