



#0015000797

## Pärchen Wohnung in ruhiger Lage

9341 Straßburg-Stadt



Kaufpreis: 78.400,00 €

Wohnfläche: 58,72 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. (FH) Silvia Malloth

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Kärnten

silvia.malloth@rbmk.at

+43 664 887 29 846





## BESCHREIBUNG

Diese Wohnung in Straßburg befindet sich im 1. OG ohne Lift und ist perfekt für eine Pärchen geeignet (Blick vom Balkon Richtung Süden). Die Wohnung liegt in Mitten einer Wohnanlage am Rande der kleinen Stadt Straßburg und bietet optimale Infrastruktur.

Das Freibad ist fußläufig fünf Minuten entfernt. Supermarkt, Gasthöfe und vieles mehr hat Straßburg zu bieten.

Der Balkon ist südlich ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für eine schöne Sitzgelegenheit.

Die Wohnung weist folgende Aufteilung auf: Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Balkon – insgesamt ca. 58,72m<sup>2</sup>

Badezimmer: weiße Fliesen, Badewanne

Fußböden: Parkett, Fliesen, PVC

Fenster: Holz Doppelverglasung

Heizung: Elektroheizung

Parkplatz: Ein Parkplatz wird auf Wunsch gesondert verkauft (nicht im KP enthalten!)

Küche: unmöbliert

Kellerabteil: Ja

Der Beitrag zur gesetzlichen Rücklage wird eingehoben, sobald die Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen ist.

### Information für Anleger:

Die Wohnanlage wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des §20 WGG zu erfolgen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.07.2022
Gültig bis	17.07.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	102,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,30
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1



Schlafzimmer

1

**FLÄCHEN**

Balkone

1

Wohnfläche

ca. 59 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

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

Balkonfläche

ca. 5 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	73.400,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	1.250,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	5.000,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	119,71 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	61,48 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	181,19 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	78.400,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Laut aktuellem Tarif des Vertragserrichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Fußballplatz Straßburg-Großspielfeld

< 500m: Tierpark Straßburg

< 500m: Museen auf Schloss Straßburg

< 500m: Schloß Straßburg

Sportplatz Gurk

#### Gaststätten

< 500m: Rittermahle Straßburg

< 500m: Schloßrestaurant Strassburg

< 500m: Ristorante Pizzeria Al Castello

< 1km: Gasthof-Fleischerei Seiser

#### Tourismus

< 500m: Schloss Straßburg

#### Sonstiges

< 1km: ERSTE Bank

BP Autowäsche

Turmol

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Straßburg



Einkauf

< 1km: Fleischerei Seiser

Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

Gesundheit

< 1km: Dr.Med. Friedrich Kryza-Gersch



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 2](#)

