



#0015000707

## Helle Familienwohnung in St. Paul im Lavanttal mit Loggia

9470 Sankt Paul im Lavanttal

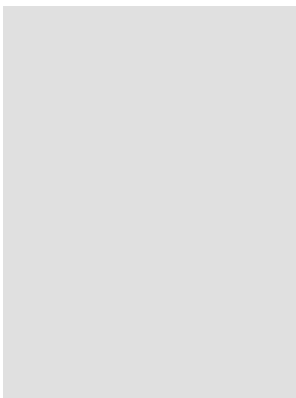


Kaufpreis: 129.000,00 €

Wohnfläche: 75,65 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Cornelia Schwinger

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH

cornelia.knauder@rai.immo

+43 664 859 19 27





## BESCHREIBUNG

Diese Wohnung in St. Paul im Lavanttal befindet sich im Hochparterre mit einem Balkon/Loggia und ist ideal für eine Familie geeignet. Die Wohnung liegt in Mitten einer ruhigen Wohnanlage und garantiert ungestörtes Wohnen.

Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz.

Die Wohnung weist folgende Aufteilung auf: 1 Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum sowie einen zweiten Vorraum zu den Schlafzimmern.

Ausstattung:

Badezimmer: mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Fußböden: VR/AR / Küche - PVC Boden, Wohn- und Schlafzimmer - Parkett, Badezimmer - Fliesen (weiß)

Fenster: Kunststoff weiß - 2fach Verglasung

Heizung: Fernwärme

Kellerabteil: Ja

Fahrradraum: Ja

Der Beitrag zur gesetzlichen Rücklage iHv. € 1,13,- pro m<sup>2</sup> im Monat wird eingehoben, sobald die Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen ist.

Lage:

St. Paul im Lavanttal liegt zwischen den Landeshauptstädten Klagenfurt und Graz.

Seit dem Bau des Koralmtunnel ist dieser Standort sehr attraktiv geworden, da die Verbindung zwischen Kärnten und der Steiermark mit der Inbetriebnahme des Tunnels viele Vorteile mit sich bringen wird.



St. Paul im Lavanttal ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wolfsberg, mit vielen Kultur - und Sehenswürdigkeiten.

Benediktinerstift St. Paul - Schatzhaus Kärntens, Stiftsgymnasium, Burgruine Rabenstein, St. Pauler Kultursommer,

Im Dezember 2023 nahm der neue Bahnhof seinen Betrieb auf. Hier zweigt die die Bahnlinie nach

Wolfsberg von der Koralmbahn ab, welche 2025 in Betrieb gehen soll. Mit dem Fahrplanwechsel 2025 soll der Bahnhof " St. Paul" per Railjets angefahren werden, die von Wien nach Villach verkehren.

Die Wohnung ist noch bis 31. August 2024 vermietet. Besichtigungen können gerne ab 02.09.2024 stattfinden. Terminvereinbarung bitte unter:

0664 / 884 520 83

Information für Anleger:

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.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1993
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional)

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	69,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,21
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

**Maklerservice & Bewertung**

Loggien

1

**FLÄCHEN**

Balkone

1

Wohnfläche

ca. 76 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

ca. 76 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

ca. 13 m<sup>2</sup>

Loggiafläche

3,20 m<sup>2</sup>

Balkonfläche

2,96 m<sup>2</sup>**MERKMALE**

Gebiet

Wohngebiet,  
Siedlungslage

Räume und Flächen

Abstellraum

Zustand

Gut

Möblierung

Unmöbliert



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	129.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	104,91 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	81,62 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	18,25 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Sonstige Kosten	31,13 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	86,10 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	322,01 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	129.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserichters
--------------------	------------------------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN



---

Stand Reparaturrücklage	0,00 €
-------------------------	--------

Reparaturrücklage Stichtag	27.12.2023
----------------------------	------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage:

St. Paul im Lavanttal liegt zwischen den Landeshauptstädten Klagenfurt und Graz.

Seit dem Bau des Koralmtunnel ist dieser Standort für Anleger sehr attraktiv geworden, da die Verbindung zwischen Kärnten und der Steiermark mit der Inbetriebnahme des Tunnels viele Vorteile mit sich bringen wird.

St. Paul im Lavanttal ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wolfsberg, mit vielen Kultur - und Sehenswürdigkeiten.

Benediktinerstift St. Paul - Schatzhaus Kärntens, Stiftsgymnasium, Burgruine Rabenstein, St. Pauler Kultursommer,

Im Dezember 2023 nahm der neue Bahnhof seinen Betrieb auf. Hier zweigt die die Bahnlinie nach

Wolfsberg von der Koralmbahn ab, welche 2025 in Betrieb gehen soll. Mit dem Fahrplanwechsel 2025 soll der Bahnhof " St. Paul" per Railjets angefahren werden, die von Wien nach Villach verkehren

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Hauptschule

< 500m: Öffentliches Stiftsgymnasium der Benediktiner

< 500m: Volksschule

### Tourismus

< 1km: Stift Sankt Paul im Lavanttal

< 500m: Lavanttaler Spargelhof Sternath

### Kultur & Freizeit

< 1km: Sportplatz Sankt Paul





Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Sankt Paul im Lavanttal

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Gaststätten

< 500m: Cafe Konditorei Sternweiss

Einkauf

< 500m: Apotheke Zur Mariahilf Mag. Pharm. Rudolf Menner EU

Gesundheit

< 500m: Doktor Paul Kurnig



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Übersichtsplan Außenanlage](#)

[EAW\\_Trattenstraße25](#)

[KG\\_Trattenstraße 25, 9470 St. Paul i. Lavanttal\\_Stromberger ZT-GmbH\\_2023-04-12](#)

[Plan Top 1](#)

[KG\\_Trattenstraße 25, 9470 St. Paul i. Lavanttal\\_Stromberger ZT-GmbH\\_2023-04-12](#)

[LAGEPLAN Trattenstraße 23 u. 25, 9470 St. Paul i. Lavantal\\_Stromberger ZT-GmbH\\_23-04-17](#)

<https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/w73x1/de>

