



#0015000814

Eigenheim mit Blick ins Grüne - CARANTANIA

9341 Straßburg



Kaufpreis: 107.590,00 €

Wohnfläche: 75,96 m²

Zimmer: 3

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 2. OG ohne Lift und ist perfekt für eine Familie geeignet (Blick von der Loggia Richtung Kinderspielplatz). Die Wohnung liegt in Mitten einer Wohnanlage am Rande der kleinen Stadt Straßburg und bietet für Familien optimale Infrastruktur.

Das Freibad ist fußläufig fünf Minuten entfernt. Volksschule, Kindergarten sowie Mittelschule sind ebenfalls im nahen Umkreis.

Die Loggia ist südlich ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für eine schöne Sitzgelegenheit.

Die Wohnung weist folgende Aufteilung auf: Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Balkon – insgesamt 75,96m², Kellerabteil 2,39m²

Badezimmer: braune Fliesen, Badewanne

Fußböden: Parkett, Fliesen

Fenster: Kunststoff (weiß) Doppelverglasung

Heizung: Elektroheizung

Parkplatz: Ein Autoabstellplatz ist im Kaufpreis enthalten!

Küche: unmöbliert

Kellerabteil: Ja

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	1990
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m ²
Kellerfläche	ca. 2 m ²
Loggiafläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	101,83
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,67
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette
Zustand	Gut	Möblierung	Unmöbliert





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	102.590,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m ²	1.250,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	5.000,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	122,77 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	76,32 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	36,60 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	235,69 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	107.590,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. aktuellem Tarif des Vertragserichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN



Maklerservice & Bewertung

Stand Reparaturrücklage	20.977,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	30.06.2024



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Straßburg erstreckt sich auf einer Fläche von 97,47 km² und umfasst insgesamt 50 Ortschaften.

Einwohner: 2012 (Stand 10/2019)

Seehöhe: 642 m

Der planmäßig angelegte Ort Straßburg, mitten in den Gurktaler Alpen gelegen, entstand vermutlich zwischen 1200 – 1213. Nach Errichtung der Burg 1147 war Straßburg bereits zum Sitz der Gurker Bischöfe und zum bedeutendsten Ort im Gurktal geworden. Das Stadtrecht bekam dieser von festen Mauern umgebene Ort 1380.

Die Stadt liegt im Norden Kärntens im Gurktal inmitten der Gurktaler Alpen an der Gurk.

Verkehr

Eisenbahn: Durch den Südosten des Gemeindegebietes verläuft die Südbahn. Der nächste Bahnhof befindet sich rund 10 Kilometer entfernt in Althofen.

Straße: Die wichtigste Verbindung durch das Gemeindegebiet ist die Gurktal Straße B93. Im Südosten des Gemeindegebietes liegt bei Zwischenwässern die Kreuzung der B93 mit der Friesacher Straße B317, die von Judenburg über den Perchauer Sattel nach St. Veit an der Glan führt. Von der Kernortschaft Straßburg führt nach Norden die L62c über die Prekowa ins Metnitztal bei Grades sowie nach Süden die L67b über Gunzenberg nach Meiselding.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Schloßrestaurant Strassburg

< 1km: Gasthof Fleischerei Seiser



< 1km: Gasthof Seiser

Tourismus

< 1km: Schloss Straßburg

Gesundheit

< 1km: Engel-Apotheke Mag.Pharm. Hannes Preiß Og

< 1km: Doktor Franz Ferstner

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Straßburg

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Bildung

< 1km: Volksschule

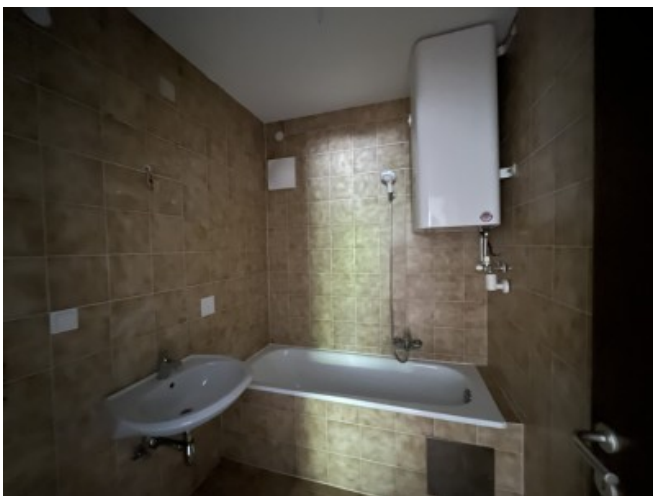
< 1km: Neue Mittelschule

Einkauf

Unser Lagerhaus WarenhandelsgesmbH



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

