Tolle NEUBAU-Eigentumswohnung am Klopeiner See mit ca. 45 m² Wohnfläche und ca. 15 m² Balkon, TOP 8, Haus 2, 1. OG



Objektnummer: 181

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9122 St. Kanzian am Klopeiner See

Baujahr: 2022
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 45,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 2

Kaufpreis: 234.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



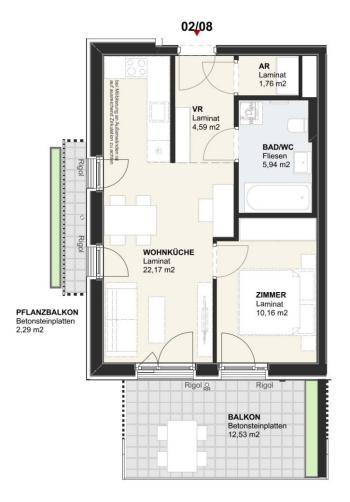
Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo Birkengasse 4 9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



































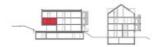


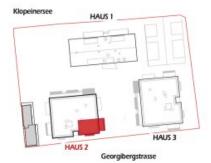
Haus 02 Top 08 Obergeschoß 1

Wohnküche 22,17 m² Zimmer 10,16 m² Vorraum 4,59 m² Bad-WC 5,94 m² Abstellraum 1,76 m² 44,62 m² Gesamt Balkon 12,53 m² Pflanzbalkon 2,29 m² Einlagerungsraum 3,06 m²

SEEBLICK WOHNUNGEN KLOPEINERSEE

GEORGIBERGSTRASSE 19 9122 UNTERBURG / ST.KANZIAN









Seeblick "Elvira" Entwicklungs-GmbH Missindorfstraße 10/4 1140 Wien

VERKAUF:

Margit Mallegg / Ja-Wohnen +43 664 3417788

margit.mallegg@ja.or.at info@seeblick.one www.ja-wohnen.at www.ja.or.at



AR VRN Zi G WoZi Du-WC Wo-Kû SR Terr TG ER AGD AGD RH FIX Abstellraum Vorraum Kochnische Zimmer Genner Weinküche - WC Wohnküche Schrankraum Freigerage Einlagerungsraum Abstellnische abgehängte Decke Raumhöhe Fixverglasung

Symbolische Darstellung,

unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung und Irrtümer vorbehalten.

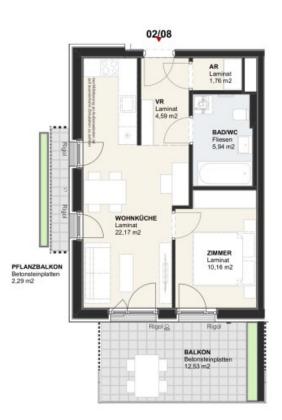
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Es gilt ausschlieflich die jeweilige Bauund Ausstattungsbeschreibung
überflächen, Elektro-, Sanitär- und
sonelige enthaltene
Einrichtungsgegenstände et.d. Alla
weiteren Einrichtungsgegenstände dienen
der Veranschaußichung und sind nicht.
Vertragsgegenstand, ebensa
Bepflanzungen.

Alle Maße sind im Zentimeter. Innestizinoten sind Durchgengslichten Höbenangaben beziehen sich auf FCK. Längen, Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumübeln verwendbar Naturmaße erforderisch!

Alle Maßangaben sind unverbindlich und können von technischen Gegebenheiten abweichen!

PLANSTAND: 13.09.2022

MAßSTAB: 1:100





Der tatsächliche Blück auf den See hängt von der Vegetation, den dazwischen lügenden Bauten oder senstägen Einschränkung um der sanstägen Einschränkung um der walkerftigen Entwicklung ab. Wir garantieren keinen tatsächlichen Blück auf das Wasser, sonden ad die Blückrichtung zum See nicht durch unsere Bebauung eingeschränkt ist.



Objektbeschreibung

Tolle Neubau-Eigentumswohnung am Klopeiner See mit ca. 45 m² Wohnfläche und ca. 15 m² Balkon, TOP 8, Haus 2, 1. Obergeschoss

Kaufpreis: € 234.000,-

Kauf als Hauptwohnsitz oder zur touristischen Nutzung (Ferienwohnung) bzw. auch als Anlegerwohnung.

Die Aufteilung dieser Eigentumswohnung gestaltet sich wie folgt:

- ca. 22 m² Wohnraum mit offenem Küchenbereich
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und WC
- Abstellraum
- ca. 13 m² großer Balkon Richtung Osten
- kleiner Balkon Richtung Süden

Der Wohnung zugehörig ist ein Keller-Ersatzraum.

Heizung:

Zentralheizung der gesamten Wohnanlage (voraussichtlich mit Pellets - Contractingmodell), Fußbodenheizung in den Wohnungen. Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über einen eigenen Boiler.

Parken:

Es besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragen-Stellplatz zu erwerben - Kaufpreis: € 18.000,-

Übergabe nach Fertigstellung - voraussichtlich Ende 2024.

Kauf mit treuhändischer Abwicklung nach österr. Bauträger-Vertragsgesetz.

Wohnungs-Ausstattung: "schlüsselfertig" lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Besonderheiten:

Fußläufig ca. 5 min entfernt liegen wunderschöne Strandbäder - als besonderes Zuckerl ist der Badeintritt für 10 Jahre für 2 Personen im Kaufpreis inklusive!

Betriebskosten: je nach Wohnungsgröße.

Für die Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung gibt es jeweils eigene Zähler.

Die Kosten für die Allgemeinflächen werden aliquot aufgeteilt.

Gesamte Nebenkosten (jeweils berechnet vom Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 2% netto inkl. treuhändischer Bauträger-Abwicklung

Maklerprovision: 3% netto zzgl. USt.

Gönnen Sie sich den Luxus, dort zu wohnen wo andere Urlaub machen!

Diese hochwertige Eigentumswohnung ist am **wärmsten Badesee Kärntens**, dem wunderschönen Klopeiner See gelegen und wie dafür gemacht, die Seele zur Ruhe kommen zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die Umgebung lädt förmlich dazu ein, **spazieren** oder **schwimmen** zu gehen oder den Blick von der Terrasse schweifen zu lassen.

Der **Golfpark Klopeinersee Südkärnten** liegt direkt neben dem **Turnersee** - nur 5 Autominuten entfernt - und lässt mit 18 Löchern, Par 72 keine Wünsche offen.

Mountainbikestrecken (u.a. der 11 km lange Flow Country Trail auf der Petzen), Radwege und Wanderrouten führen in die traumhaft schöne Natur und in die nahegelegene Bergwelt. Alternativ können Sie die Landschaft auch hoch zu Ross erkunden – der große, mit viel Herz geführte Reithof Peteln ist in unmittelbarer Nähe und auch das östliche Nachbargrundstück wird als Reitplatz genutzt.

Oder wollen Sie sich lieber beim Fischen entspannen? Das Fischerparadies am Völkermarkter Drau-Stausee zählt zu den fischreichsten Gewässern Kärntens.

Tennisplätze, Tennishallen und **Wellnessangebote** finden Sie in den Hotels der näheren Umgebung. Das 3. Kärntner **Badehaus am Klopeiner See** <u>www.badehaus-klopeinersee.at</u> erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten, es wurde 2022 eröffnet. **Windsurfen und Tauchen** ist am Klopeiner See natürlich auch möglich.

Flugsportbegeisterte treffen am Flugplatz Wolfsberg (38 km entfernt) auf ideale Startbedingungen.

Der Wintersport kann im **Schigebiet Petzen** (20 km entfernt) und im **Schigebiet Koralpe** (50 km entfernt) genauso genossen werden wie das **Eislaufen** am Kleinsee und das Wintersportangebot in Bad Kleinkirchheim.

Viele weitere Möglichkeiten Ihre Freizeit zu gestalten finden sie auf der Hompage des ortsansässigen Tourismusverbandes unter <u>www.klopeinersee.at</u>

Viele **hervorragende Restaurants** in der näheren Umgebung sorgen für Ihr kulinarisches Wohlbefinden und verwöhnen Sie gerne.

Verkehrsinfrastruktur:

Der Flughafen Klagenfurt ist 26 km und der Flughafen Graz 110 km entfernt. Der internationale Flughafen Laibach (SLO) ist in ca. 1 Autostunde erreichbar.

Wer mit dem Zug reisen möchte findet im 3 km entfernten Bahnhof Kühnsdorf den passenden Anschluss. Dieser Bahnhof wird nach Fertigstellung der Koralmbahn zu einem Haupthaltebahnhof auf der Strecke Klagenfurt - Graz.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Kaufabwicklung:

Die Kaufabwicklung erfolgt nach österr. Bauträger-Vertragsgesetz mit Kaufpreiszahlung in sieben Zahlungsschritten jeweils nach Baufortschritt.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben It. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.