



#0015000524

## Aparte Pension in St. Kanzian am Klopeiner See

9122 Unterburg am Klopeiner See



Kaufpreis: 522.500,00 €

Nutzfläche: 500,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Alfred Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
alfred.roessler@rai.immo  
+43 664 282 42 86





## BESCHREIBUNG

Die aparte Pension, erbaut im Jahr 1980, umfasst eine Nutzfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Klopeiner Sees.

Das gepflegte Grundstück hat eine Größe von 1.642 m<sup>2</sup> und punktet durch die herrliche Waldrandlage.

Link zum Video:

<https://youtu.be/26HYS394B0g>

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Rezeption, Besprechungszimmer & Ferienwohnung, Gastküche, Frühstücksraum für die Gäste.

1.Obergeschoss:

Im 1. OG befinden sich eine Ferienwohnung mit Küche und 2 Zimmern, 6 weitere Zimmer.

2.Obergeschoss:

Im 2. OG befinden sich 8 Zimmer, wovon 7 Zimmer jeweils mit Bad und Balkon ausgestattet sind und 1 Zimmer mit Bad ohne Balkon.

Kellergeschoss:

Im Keller befinden sich mehrere Abstellräume und ein Gastbereich, der jederzeit wieder in Betrieb genommen werden kann.

Heizung:

Ölheizung und Holz-Zentralheizung.

Sonstiges:

Die Liegenschaft verfügt über einen eigenen Brunnen. Gemeindewasseranschluß an der Grenze.

Im Garten befindet sich ein Swimmingpool.

Parkplätze:

Es stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Weiters gehört eine Garage zum Objekt.

Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % GB-Eintragung,



3,6 % Provision, Kaufvertragserrichtung

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!

Entfernungen:

- ~ 300 m Turmöl Tankstelle
- ~ 800 m Gasthof Lindenhof
- ~ 900 m Gelateria Veneta
- ~ 950 m Gasthof Zum Pfandl
- ~ 1,3 km Strandbad Bellvue Alm
- ~ 1,4 km Restaurant Seerose
- ~ 1,6 km Strandbad Unterberg
- ~ 2,0 km Supermarkt
- ~ 2,3 km St. Kanzian Ortsmitte
- ~ 2,4 km Raiffeisenbank Eberndorf
- ~ 2,5 km Kanzianus Apotheke
- ~ 2,7 km Bahnhof Kühnsdorf
- ~ 7,6 km Völkermarkt Hauptplatz
- ~ 25,3 km Klagenfurt HBF



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Objektkategorie | Hotel                             |
| Nutzung         | Gewerbe                           |
| Vermarktungsart | Kauf                              |
| Anlageimmobilie | Ja                                |
| Eigentumsform   | Alleineigentum                    |
| Baujahr         | 1980                              |
| Heizung         | Zentralheizung: Öl,<br>Ofen: Holz |
| Stellplätze     | Garage                            |

### FLÄCHEN

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Nutzfläche  | ca. 500 m <sup>2</sup>  |
| Grundfläche | 1.642,00 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 20.10.2021  |
| Gültig bis                       | 19.10.2031  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 172,00  |
| HWB Klasse                       |  E |
| fGEE Wert                        | 1,72  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### MERKMALE

|                   |  |                   |  |
|-------------------|--|-------------------|--|
| Gebiet            | Mischgebiet  | Räume und Flächen | Dachboden, Gäste WC<br>/ Toilette, Abstellraum,<br>Wasch/Trockenraum,<br>Fahrradraum |
| Sonderausstattung | Swimming Pool  | Zustand           | Gut  |
| Alterskategorie   | Altbau   | Erschließung      | Vollerschlossen  |
| Anschlüsse        | SAT-Anschluss,<br>Telefonanschluss,<br>Internetanschluss | Fußboden          | Laminat  |
| Bauart            | Ziegel-Massivbauweise                                    |                   |  |

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 522.500,00 € exkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 522.500,00 € exkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

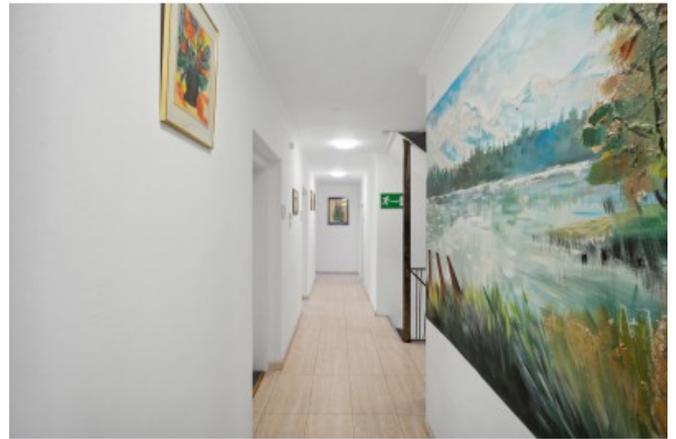
### NEBENKOSTEN

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

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



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Dachgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Nebengelass](#)

[Link zum Video](#)

