



#0015000724

## Elegante 2-Zimmer-Wohnung in der Bezirksstadt

9800 Spittal an der Drau



Kaufpreis: 169.000,00 €

Wohnfläche: 59,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
edith.pirker@rai.immo  
+43 664 627 54 50





## BESCHREIBUNG

Entzückende Eigentumswohnung in stilvoller Optik

Zum Verkauf steht diese geschmackvoll gestaltete und ausgestattete 2 Zimmer Wohnung in ruhiger Wohnlage in Spittal an der Drau. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß einer Wohnanlage ca. aus dem Jahr 1970.

Sie besteht aus einem freundlichen, breiten Vorraum, Bad/WC, einem Abstellraum, einem Schlafzimmer mit Ausgang auf die nordseitige Loggia, einer großzügigen Wohnküche und dem anschließenden Wohnzimmer.

Die Wohnung wurde im 2015 sehr sorgfältig und mit viel Liebe zum Detail renoviert und strahlt eine moderne und dennoch sehr gemütliche Atmosphäre aus.

Die neue Einbauküche der Marke ewe mit der kommunikativen Kücheninsel ist im Angebotspreis inkludiert. Freuen Sie sich auf die Willkommensfeier mit Ihren Freunden in dieser hübschen Wohnung, hier wird jede Einladung zu einem Fest.

Zur Wohnung gehört auch noch ein geräumiger Kellerraum, weiters gibt es einen zugeordneten Parkplatz und einen kleinen Gemüsegarten.

### Lage:

Die Stadt Spittal an der Drau liegt im Herzen Oberkärntens und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Als Bezirksstadt mit rund 15.000 Einwohnern verfügt sie über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und hat ein breites Spektrum an gastronomischen Betrieben. Hervorzuheben ist auch das Schloss Porcia, ein Renaissanceschloss, in dem unter anderem jährlich die Komödienspiele stattfinden. Im angrenzenden Stadtpark kann man sich hervorragend erholen. Äußerst attraktiv ist die Nähe zum Millstätter See sowie zu den Schigebieten Goldeck und Katschberg. Nach dem Schivergnügen bietet dann das Sport- und Erlebnisbad Drautalperle Badespaß für Jung und Alt.

### Entfernungen:

Klagenfurt/Airport 51 Minuten, 78 km

Salzburg 1h 32 Minuten, 146 km

München 3h 12 Minuten, 280 km

Grado 2h 30 Minuten, 213 km

Venedig 3h 17 Minuten 292 km

### Details:

Böden: Vinyl, Fliesen

Heizung: Gastherme

Fenster: Kunststoff 2 Scheiben Isolierglas

kleine Loggia



Pkw-Stellplatz zugeordnet  
kleiner Nutzgarten zur Selbstversorgung  
ruhige Lage  
erstes Obergeschoß  
Kellerraum  
schöne Innenausstattung, neue Küche, restliche Möblierung nach Vereinbarung,

Dieses Angebot spricht Eigennutzer als auch Anleger gleichermaßen an.  
Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung.

Bei diesem Immobilienkauf fallen folgende Nebenkosten an:

- Maklerhonorar 3,6 % inklusive USt.
- Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis (kann in bestimmten Fällen auf Grund der neuen Gebührenverordnung 03/2024 auch entfallen)
- Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.03.2024
Gültig bis	25.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	66,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,05
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	169.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	167,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	98,00 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	265,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	169.000,00 €
-----------------	--------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

- < 500m: Café Piccolo
- < 1km: Gasthof Bruckenwirt
- < 1km: Merak Restaurant
- < 1km: Cafe Konditorei Moser

#### Einkauf

- < 500m: Lidl Austria
- < 500m: Spar

#### Bildung

- < 1km: Neue Mittelschule
- < 1km: Volksschule Ost

#### Verkehrsanbindung

- < 1km: Bahnhof Spittal am Millstättersee



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

