



#0015000590

Großzügige Eigentumswohnung mit Renovierungsbedarf

9341 Straßburg



Kaufpreis: 91.900,00 €

Wohnfläche: 76,52 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 gefühlt im 2. OG ohne Lift und ist für eine Familie optimal geeignet. Besonderheit der Wohnung - Jedes Schlafzimmer hat einen eigenen Balkon. Auch im Wohnzimmer gibt es einen großen Balkon. Der Kachelofen im Vorraum strahlt Behaglichkeit aus und hilft Energiekosten zu sparen!

Die Wohnung liegt in Mitten einer Wohnanlage am Rande der kleinen Stadt Straßburg und bietet eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Das Freibad ist fußläufig fünf Minuten entfernt. diverse Lokale sowie Lebensmittelgeschäfte befinden sich im nahen Umkreis.

Die Wohnung ist südlich ausgerichtet. Der 5,07m² große Balkon bietet ausreichend Platz für eine schöne Sitzgelegenheit.

Die Wohnung weist folgende Aufteilung auf: Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Balkon – insgesamt 79,52m²

Badezimmer: mit Badewanne

Fußböden: Parkett, PVC, Fliesen

Fenster: Holz Doppelverglasung

Heizung: Elektroheizung, Kachelofen!

Parkplatz: Ein Parkplatz wird auf Wunsch gesondert verkauft (nicht im KP enthalten!)

Küche: unmöbliert

Kellerabteil: Ja

Der Beitrag zur gesetzlichen Rücklage wird eingehoben, sobald die Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen ist.

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	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 77 m ²
Balkonfläche	ca. 10 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.06.2022
Gültig bis	20.06.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	105,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,14
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	3

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette
--------	------------------------------	-------------------	-------------------------------------



Zustand

Gut Möbliert

Unmöbliert





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	91.900,00 € inkl. USt.
-----------	------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	157,43 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	85,86 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	243,29 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	91.900,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	0,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	27.12.2023



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 Prekova 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](#)

[EA ESG-Straße 3 \(Straßburg\)](#)

[Grundriss Wohnung ESG 3_3](#)

