



#0015000592

## Eigentumswohnung mit gemütlichen Kachelofen

9341 Straßburg



Kaufpreis: 85.200,00 €

Wohnfläche: 68,13 m<sup>2</sup>

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 Familien geeignet (Blick von der Loggia Richtung Kinderspielplatz). Der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer strahlt Behaglichkeit aus und spart Heizkosten. 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 68,13m<sup>2</sup>

Badezimmer: weiße Fliesen, Badewanne

Fußböden: Parkett, Fliesen

Fenster: Kunststoff (weiß) 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 Wohnanlage 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, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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	85.200,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	1.250,00 € exkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	147,26 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	84,80 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	232,06 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	85.200,00 € 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 km<sup>2</sup> 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](#)

[Grundrissplan Wohnung 5](#)

