



#0015000739

## Dachgeschoßwohnung in ländlicher Lage

9812 Pusarnitz



Kaufpreis: 125.000,00 €

Wohnfläche: 67,27 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Sonne, Ruhe, Landleben! Die Wohnung liegt im Ortsbereich von Pusarnitz im schönen Lurnfeld, zwischen Spittal an der Drau und Möllbrücke.

Viel grüne Umgebung sorgt für ein angenehmes Ambiente und macht diese Immobilie zu einer echten Wohlfühl- und Erholungsoase im wunderschönen Kärnten.

Pusarnitz ist ein Ortsteil in der Marktgemeinde Lurnfeld im Bezirk Spittal an der Drau nur ca. 10 Minuten vom Millstätter See entfernt. Die Wohnanlage befindet sich in optimaler, zentraler Lage. Öffentliche Verkehrsmittel, Cafés, Restaurants, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Banken und praktische Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders die einmalige Lage macht dieses Objekt zu einem wahren Juwel.

Perfekte Verkehrsanbindung: in wenigen Autominuten gelangen Sie zur Tauernautobahn. Von dort erreichen Sie den Flughafen Klagenfurt in ca. 1 Stunde und den Flughafen in Salzburg in ca. 1 Stunde und 30 Minuten. Wien ca. 375 km | Udine ca. 178 km | Ljubljana ca. 142 km

### Raumaufteilung:

Vorraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Abstellraum, WC mit Fenster, Badezimmer mit Fenster, westlich orientierter Balkon mit Weitblick in die Oberkärntner Berge. großer Kellerraum (ca. 11 qm)

ein Pkw Stellplatz optional zum Dazukaufen um € 5.000,00 (mtl. Akontierung ca. € 16,13)

Bei Bedarf kann man auch zwei Abstellplätze erwerben.

Für förderungswürdige Personen ist die Übernahme der aushaftenden Wohnbauförderung in der Höhe von € 71.728,42 (Stand 29.02.2024) möglich.

Wir beraten Sie gerne über diese interessante Option.

BK Guthaben oder Nachzahlungen wie in der Jahresabrechnung ausgewiesen, müssen vom neuen Eigentümer übernommen werden.

### 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.

Widmung der Fläche laut Raumordnung: Bauland Wohngebiet, keine touristische Vermietung (Airbnb oder dgl.), kein Zweitwohnsitz,

Maklerhonorar 3,6 % inklusive USt.



Gründerwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis  
Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis  
Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif

Disclaimer Rabattaktion:

Aktion gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von Eigentumswohnungen der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft, mit Ausnahme von Wohnungseigentumsobjekten der MARINA TOWER Holding GmbH im MARINA TOWER, bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich Annahme durch die jeweilige BUWOG Verkäufergesellschaft. Aktion ebenso gültig für KFZ-Stellplätze des Neubauprojektes SCHÖNECK 13 sowie für Lager der Projekte KENNEDY GARDEN, DECK ZEHN, SCHÖNECK 13 und Helio Tower.

Gewährung des Rabattes durch Reduktion des Kaufpreises iHv 3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises für die Wohnung, Lager und/oder Stellplatz (jedoch ohne Sonderwunschkosten), jedoch max. EUR 25.000 pro Käufer:in bzw. Eigentümerpartnerschaft. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar.

Weiterführende Informationen finden Sie unter: [buwog.at/wohnbonus](https://www.buwog.at/wohnbonus)

Stand: 01.03.2024



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2000
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	67,27 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	11,15 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6,14 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.12.2022
Gültig bis	21.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	76,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,18
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	125.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Sonstige Kosten	268,15 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	268,15 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	125.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

	Kosten lt. Tarif
Vertragserrichtung	
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	22.987,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	30.11.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 1km: Volksschule

#### Einkauf

Unser Lagerhaus

< 1km: Zechner.Hof

Dm Drogerie Markt

Lidl

#### Gesundheit

MMag. Dr. Maria Pflegerl MSc

Dipl-Ta Dr. Karl Wuggenig

Teurnia-Apotheke

#### Sonstiges

Bp Tankstelle

BAWAG P.S.K.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

