



#0015000748

## Ideal für Single- und Pärchen-Haushalte! Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Zentrumsnähe

9112 Griffen



Kaufpreis: 109.000,00 €  
Wohnfläche: 48,50 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Martin Rössler  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Kärnten  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo)  
+43 664 450 68 40





## BESCHREIBUNG

Diese schnuckelige 2-Zimmer-Wohnung liegt im Zentrum von Griffen, im 1. Stockwerk des Wohnhauses, bietet einen tollen Ausblick auf den Griffner Schlossberg und ist wie folgt aufgeteilt:

Vorraum

Geräumige Wohnküche inkl. moderner Einbauküche

Gemütliches Schlafzimmer

Bad mit Wanne

WC

Weiters verfügt die Wohnung über einen westlich ausgerichteten Balkon mit einer Fläche von ca. 5,5 m<sup>2</sup>, auf dem Sie die Nachmittagssonne genießen können! Dieser ist von der Wohnküche aus zugänglich. Durch das große Glaselement wirkt der Wohnraum hell und freundlich.

Ein KFZ-Freistellplatz sowie ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und sind im Kaufpreis inbegriffen.

Link zum Video:

<https://youtu.be/6ORtXU-aBAM>

Beheizung:

Fernwärme

Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler

Zur Lage:

Die Marktgemeinde Griffen befindet sich in grüner Lage und bietet eine gute Infrastruktur. Sie sind rundum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren wichtigen Versorgungseinrichtungen ausgestattet und die direkte Anbindung an die Autobahn sowie an die öffentlichen Verkehrsmittel machen die Gemeinde besonders attraktiv.

Zudem können Sie in Griffen Ihre Freizeit vielfältig nutzen. Zum Beispiel können Sie an heißen Tagen im Freibad schwimmen gehen, erholsame Spaziergänge unternehmen, die Tropfsteinhöhle erkunden oder die Burgruine besichtigen und die herrliche Aussicht über das Griffnerthal genießen. Es sind also keine weiten Wegstrecken notwendig, um spannende Momente zu erleben!



Entfernungen:

- 160 m Gemeindeamt Griffen
- 170 m Postfiliale
- 210 m Apotheke
- 270 m Dr. Klaudia Dobrounig, Ärztin
- 450 m Tankstelle
- 500 m Raiffeisenbank
- 550 m Adeg
- 600 m Billa
- 600 m Dr. Margaret Rossmann, Zahnärztin

Stadt Völkermarkt ca. 10 Autominuten

Stadt Wolfsberg ca. 20 Autominuten

Stadt Klagenfurt ca. 30 Autominuten

Entfernungen zu Freizeitaktivitäten:

- 270 m Tropfsteinhöhle
- 550 m Burgruine
- 600 m Freibad
- 22,8 km Klopeiner See
- 23,3 km Petzen
- Unzählige Spazier- und Wanderwege

Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt., Kaufvertragserrichtung laut Tarif.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1999
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.12.2022
Gültig bis	13.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,19
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	109.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	259,89 € inkl. USt.
----------------	---------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	259,89 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	109.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Lt. Tarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	45.015,01 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

