



#0015000981

Eigentumswohnung in Kolbnitz

9815 Kolbnitz



Kaufpreis:

139.000,00 €

Wohnfläche:

74,78 m²

Zimmer:

3

IHR BETREUER



Elisa-Letizia Brandstätter
Immobilienmaklerin
[Raiffeisen Immobilien Kärnten](https://www.raiffeisen-immobilien.com)
elisa.brandstaetter@rai.immo
[+43 664 420 87 29](tel:+436644208729)





BESCHREIBUNG

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und ist über das zentrale Stiegenhaus erreichbar. Ein vorhandener Treppenlift bietet grundsätzlich barrierefreie Erschließung.

Die Liegenschaft ist parifiziert, es wurde Wohnungseigentum begründet – somit bestehen rechtlich klare Verhältnisse.

Das Angebot umfasst die Wohnung mit ca. 75 qm Wohnfläche mit zwei Balkonen, einem Lager und eine Werkstätte im Erdgeschoss welche vielseitig nutzbar sind, einem ausschließlich nutzbaren Garten und einer separaten Garage.

Sowohl Wohnung als auch Garten zeigen sich in einem liebevoll gepflegtem Zustand. Die Wohnung wurde wenig abgewohnt, natürlich, weil sie als Ferienwohnsitz verwendet wurde.

Die Räume sind wunderbar hell und sehr freundlich, strahlen eine gewisse Geborgenheit und Gemütlichkeit aus. Man findet hier eine absolute Wohlfühl-Atmosphäre vor.

Dieses interessante Angebot richtet sich sowohl an Paare, Kleinfamilien oder Einzelpersonen die ein gepflegtes, ruhiges Zuhause mit Gartenanteil suchen.

Aber auch wenn Sie den Start in ein Immobilieninvestment suchen, diese Einheit lässt sich sehr gut vermieten und verspricht eine attraktive Renditemöglichkeit.

Im ersten Obergeschoss finden Sie einen geräumigen Vorraum vor, von diesem gelangen Sie in die Gaube mit viel Stauraum, die Küche, das Badezimmer mit WC, in das Wohnzimmer mit Abstellraum sowie eigenem Zugang ins 1. Schlafzimmer und ins 2. Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein Lagerraum welcher als Spielzimmer, Büro oder Wintergarten genutzt werden kann, sowie eine Werkstatt, welche ebenfalls vielseitig nutzbar ist. Der Garten sowie die Garage, welche auf einer extra Parzelle steht machen dieses Angebot nochmal interessanter.

Die gesamte Wohnung ist durchdacht strukturiert, hell und bietet mit zwei Balkonen sowie zusätzlichen Stauräumen ein hohes Maß an Wohnkomfort und Flexibilität.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute, und lassen sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Wohnung überzeugen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1954
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m ²
Gesamtfläche	74,78 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²
Gartenfläche	ca. 221 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.07.2021
Gültig bis	29.07.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	133,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,52
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	139.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	139.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten laut Tarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Diese Eigentumswohnung befindet sich in **Kolbnitz**, im ruhigen Ortsteil Polan in der Gemeinde **Reißeck** im Bezirk **Spittal an der Drau** in Kärnten. Die naturnahe Umgebung im schönen unterm **Mölltal** bietet eine hohe Lebensqualität, das macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Lage besticht durch ihre idyllische, familienfreundliche Umgebung mit viel Grün, wenig Verkehr und einer beeindruckenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Kinder finden hier viel Platz zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Ruhe und Sicherheit eines kleinen Ortes genießen können.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sowohl vor Ort in Kolbnitz als auch in den nahegelegenen Ortschaften wie **Mühldorf** und **Möllbrücke**. Die Bezirkshauptstadt **Spittal an der Drau** ist mit Auto, mit der Bahn oder dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen, dort kann man den urbanen Komfort einer modernen Stadt genießen.

Die Nähe zur **Tauernautobahn A10** und die Anbindung an die **Eisenbahn** sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen auch "Öffentlich" ist hier möglich.

ENTFERNUNGEN:

Spittal an der Drau 19 Minuten, 19 km

Mölltaler Gletscher Talstation 25 Minuten, 25 km

Wien 4 Stunden 21 Minuten, 354 km

Grado, obere Adria 2 Stunden 41 Minuten, 234 km

Tauernautobahn 13 Minuten 13 km

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

< 500m: Autohaus Huber

Socar

Einkauf

< 500m: Spar

Gaststätten

< 500m: Kirchenwirt

Bugelnig & Koller



Gesundheit

< 1km: Doktor Herbert Luckmann

Öffentliche Einrichtung

Freiwillige Feuerwehr Kreisstadt Mühldorf

Bildung

< 1km: Pfarrkindergarten

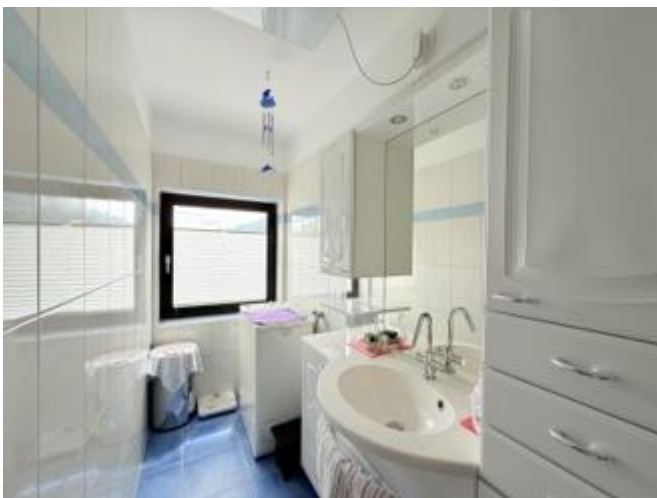
Volksschule Reißbeck

Verkehrsanbindung

Bahnhof



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

<https://www.youtube.com/watch?v=biFA2F32Tqc>

