

## Eigentumswohnung Nähe Weissensee



Außen

**Objektnummer: 0015000681**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9622 Weißbriach
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	81,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	87,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	128.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

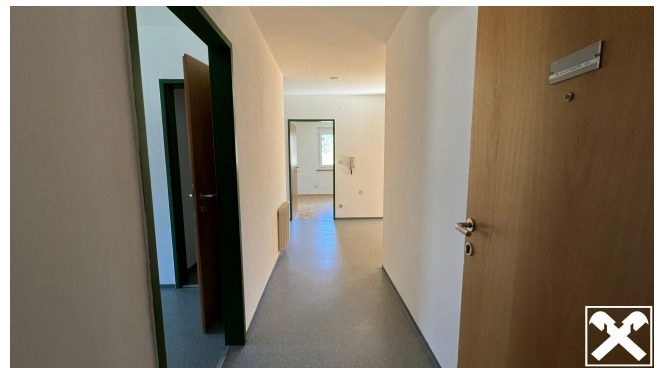


**Ing. Edith Pirker**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013















## Objektbeschreibung

Die schön geschnittene Wohnung ist in ruhiger Wohnlage im Ortsgebiet von Weißbriach gelegen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses und ist südlich östlich ausgerichtet und überzeugt mit passender und praktischer Raumaufteilung und schönem Blick ins Grüne. Der Kachelofen im Wohnraum verspricht Behaglichkeit und garantiert gemütliches Wohngefühl. Ruhig, ländlich und die Lage in in lebenswerter Region, die Nähe zum traumhaften Weißensee mit seinem wunderbaren karibisch anmutenden Farben machen diese Immobilie zum Käufermagneten...

**Raumaufteilung:** Vorraum mit Platz für eine Garderobe, Küche, mit Abstellraum, WC, Bad mit Fenster, zwei Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Kachelofen,

großzügiger Kellerraum

Die Fenster wurden kürzlich erneuert.

Der Zukauf eines Carports ist möglich um € 8.000,00 (monatliche Kosten ca. € 11,56).

**Der Ort Weißbriach:** Weißbriach ist der Hauptort der Gemeinde Gitschtal (ca 1320 Einwohner), gelegen im gleichnamigen Seitental des Gailtales. Eingerahmt von Bergkämmen und Almen prägt vor allem der im Westen liegende Gebirgsstock des Reiskofels das Landschaftsbild.

Der Ort bietet alles was im täglichen Leben benötigt wird, neben Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, jedoch auch vielerlei Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit.

Im Winter ist vor allem das Familienschigebiet Weißbriach ideal und vom Ort aus sogar fußläufig erreichbar. Der nur ca. 10 Minuten entfernte Weißensee lädt sportliche und genießende Eisläufer auf seine Natureisflächen oder Schifahrer auf die Piste ein.

Für den perfekten Schitag im großen Stil ist aber auch die Talstation Tröpolach/Nassfeld nur ca 20 Autominuten weit entfernt.

Viele Wandermöglichkeiten in der Umgebung mit gemütlichen Almhütten zum Einkehren sorgen im Sommer ebenso für Entspannung und Vergnügen wie der Weißensee mit seinem smaragdfarbenen Wasser.

Weißbriach – ein charmanter Ort mit ganz viel Lebensqualität

**Weitere Daten:**

- Böden: Fliesen, PVC, Parkett
- Baujahr 1982
- Elektro
- Warmwasser mit E-Boiler,
- monatl. Akontierung Wohnung enthält Rücklage, Betriebskosten, Verwaltung, Ust.
- neue 3 Scheiben-Isolierglasfenster aus 2022

Betriebskostenguthaben oder Nachzahlung muss nach Legung der Jahresabrechnung, vom zu diesem Zeitpunkt aktuellen Eigentümer übernommen werden.

Wir weisen darauf hin das diese Wohnung widmungsgemäß zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes verwendet werden soll.

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

**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.

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis(kann in bestimmten Fällen auf Grund der neuen Gebührenverordnung 03/2024 auch entfallen)
- Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.



-Vertragserrichtung laut Tarif Notar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!