

**TRAUMHAFTE WOHNUNG ZUM TOP-PREIS.  
PROVISIONSFREI**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

**Sonne, Licht & viel Platz**

**5 Zimmer  
Wohnung**



**9300 St. Veit an der Glan**

**Objektnummer: 38972**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,00 €
<b>USt.:</b>	15,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

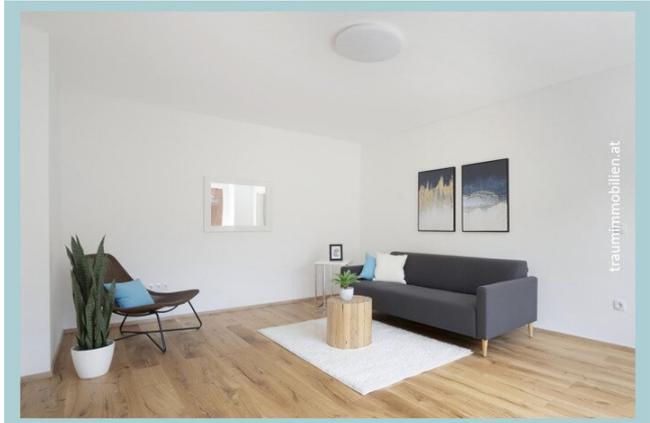
## Ihr Ansprechpartner

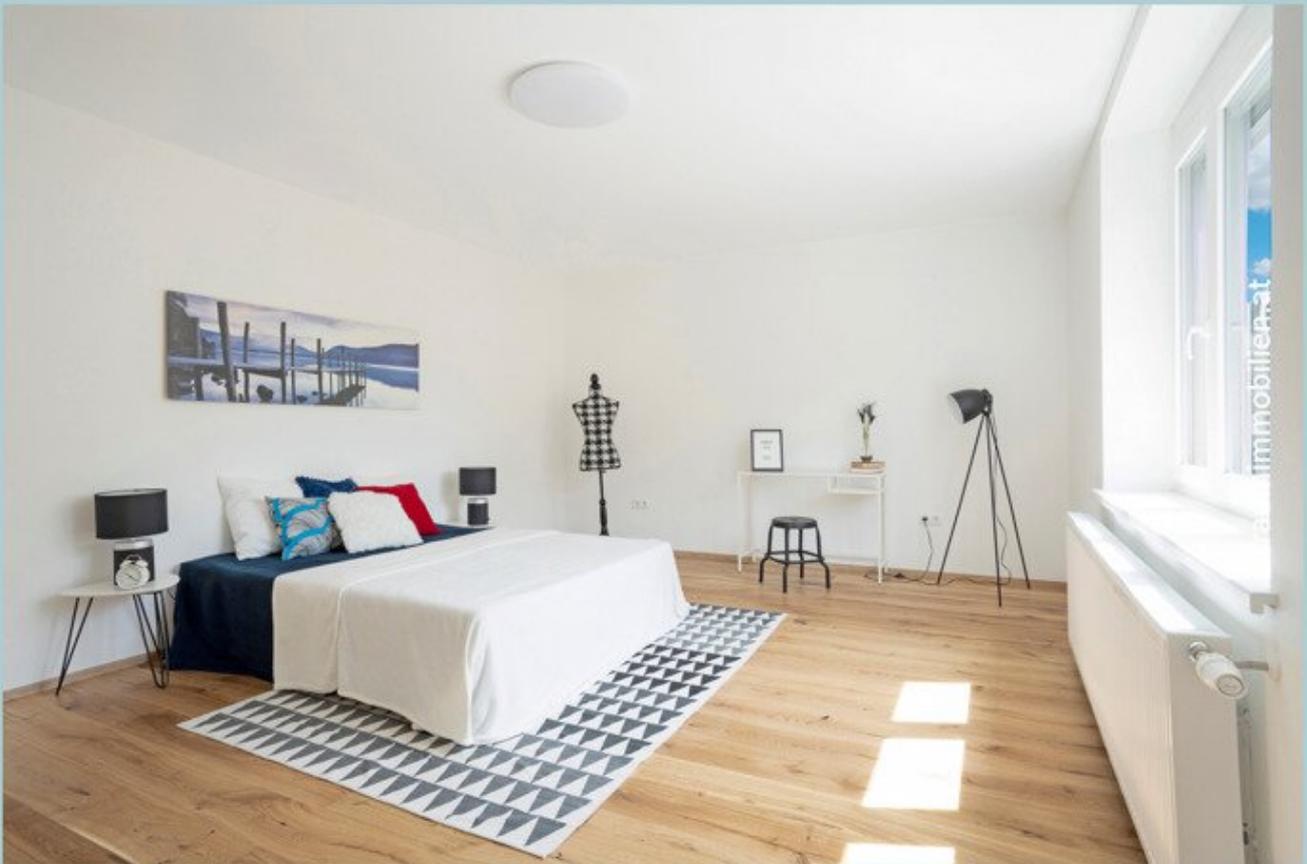


**Ing. Josua Alfred Engl**

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf







Fordern  
Sie das  
Buch-  
exposé  
**mit allen**  
**Plänen**  
**und**  
**Fotos an**



**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
 Wohnträume werden Wirklichkeit



**Ing. Josua Alfred Engl**

Geschäftsführer

**Tel:** 0699/15-04-12-17

**Mail:** josua.engl

**@traumimmobilien.at**

# Immobilienbewertung **vom Experten**

**Kostenlose  
Bewertung**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

**Hr. Ing. Engl – 0699/150-41 217**



**TRAUM**

**IMMOBILIEN.AT**

Wohnträume werden Wirklichkeit

# Objektbeschreibung

## TRAUMHAFTE WOHNUNG ZUM TOP-PREIS. PROVISIONSFREI

*Sie suchen eine Wohnung in Neubaustandard mit 5 Zimmern? Parken vor der Haustüre bzw. ein Tiefgaragenplatz sollte nicht zu weit weg sein? Sie wollen nicht weit weg vom Stadtzentrum wohnen? Dann haben das richtige Objekt für Sie im Stadtzentrum von St. Veit an der Glan. Diese helle und moderne Wohnung ist optimal geeignet für Pärchen oder eine Familie. Hier haben Sie auch genug Platz um Arbeiten und Wohnen zu verbinden. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu zeigen.*

## HIGHLIGHTS

- + **Zustand:** Neubaustandard nach Sanierung
- + **Top-Preis:** € 1.849,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + **Betriebskosten:** niedrige Betriebskosten (siehe unten)
- + **Viel Licht:** die Wohnung liegt im ersten Stock und ist nach Westen und Osten ausgerichtet. Sie hat große Fenster und hohe Räume. Dadurch ist die Wohnung sehr hell und freundlich.
- + **Raumaufteilung:** sehr gute Raumaufteilung mit 5 Zimmern
- + **Möblierung:** die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Die neue Einbauküche und Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert
- + **Parken:** öffentliche Parkplätze vor der Haustüre. Ein Tiefgaragenstellplatz kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden. Möglichkeit einen Parkplatz im Nachbarhaus anzumieten.
- + **Shopping:** Spar, Lidl und Hofer befinden sich in direkter Umgebung
- + **Stadtzentrum:** in wenigen Minuten zu Fuß sind Sie in der Altstadt von St. Veit

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** 134,64 m<sup>2</sup>
- \* **Balkon:** 1 m<sup>2</sup>

- \* **Zimmer:** Vorraum, Küche, WC, Bad, 5 Zimmer
- \* **Badezimmer:** mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-/Trockneranschluss
- \* **Toiletten:** zwei Toiletten (separate Toilette + Toilette im Bad)
- \* **Möblierung:** neue Einbauküche und Badezimmermöblierung
- \* **Sonnenschutz:** Fensterrollos aussen
- \* **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke - Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss
- \* **Heizungsart:** Fernwärme
- \* **Zustand Wohnung:** neuwertig, Erstbezug
- \* **Sanierung:** 2024
- \* **Beziehbar:** nach Vereinbarung

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis:** € 249.000,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 169,40 (€ 1,25 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Reparaturrücklage:** € 141,39 (€ 1,06 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis (oder Befreiung bei Erstkauf und Hauptwohnsitz)

- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** zirka 1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt., zuzüglich Barauslagen

- **Maklerprovision:** Provisionsfrei

**SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN  
VERLIEBUNGSTERMIN**

*Herr Ing. Josua Alfred Engl, Immobilienmakler, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH,  
9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: 0043 (699) 150-412-17, Mail:  
josua.engl@traumimmobilien.at.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.