

## GUTEN MORGEN AUS KÄRNTEN

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Guten Morgen aus Kärnten

**3 Zimmer für  
4 bis 6 Personen**



Simonhöhe

**Objektnummer: 39059**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Simonhöhe                        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9554 Simonhöhe                   |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 98,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,59                           |
| Kaufpreis:                    | 185.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sieger Immobilien KG

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Nadling 24  
9560 Steindorf am Ossiacher See

T 0043 (4276) 3341  
H 0043 (699) 11-00-77-48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





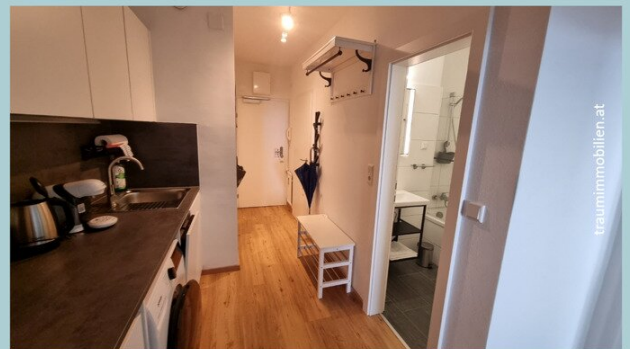
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at





traummobilien.at

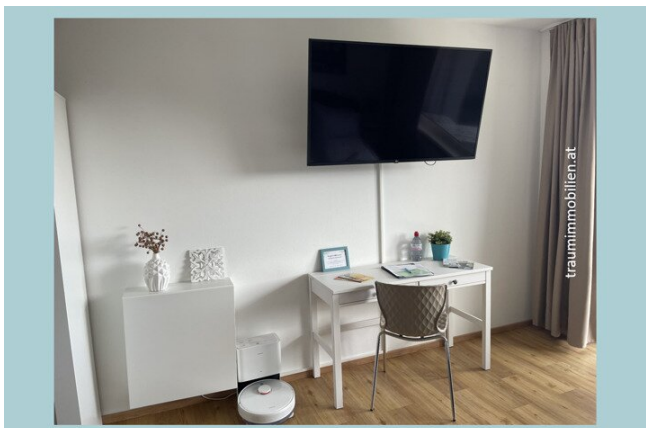


traummobilien.at

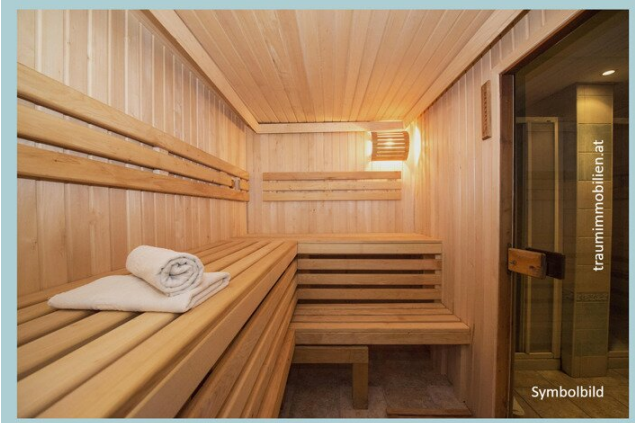


traummobilien.at













traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



# **Ihr persönlicher Ansprechpartner**

Wohnträume werden Wirklichkeit



## **Sieger Immobilien KG**

9560 Steindorf, Nadling 24

**Tel:** 0043 (699) 11-00-77-48

**Mail:** [siegerk.immo@aon.at](mailto:siegerk.immo@aon.at)

**In Kooperation mit der Traumimmobilien.at – Engl  
Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47**

# Objektbeschreibung

## GUTEN MORGEN AUS KÄRNTEN

*WOW! Der Blick von der Loggia auf die Berge! Hammer! Hier lässt es sich gemütlich entspannen. Umgeben von unzähligen Wanderwegen und dem Skigebiet Simonhöhe. Herz was willst du mehr. Im Haus selber gibt es einen großen Pool mit Panoramablick, Tischtennisraum und eine hauseigene Sauna. Diese Wohnung können sie kaufen und dann selber als Ferienwohnsitz oder Hauptwohnsitz nutzen. Sie können ihre ganze Familie einladen. Sie können diese Wohnung aber auch vermieten. Die jährlichen Mieteinnahmen aus booking.com betragen 2024 knapp über € 12.000,-.*

*Senden Sie uns Ihre Anfrage und vereinbaren Sie einen persönlichen Verliebungsstermin!*

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** Simonhöhe, St. Urban
- + **In den Bergen:** auf zirka 1.200 Meter Seehöhe
- + **Wasser:** Hauseigener Pool, Kärntner Seen
- + **Sportarten:** Wandern & Skifahren
- + **Ausblick:** traumhafter Ausblick auf die Kärntner Bergwelt
- + **Viel Platz:** klein und doch alles da für 4 Personen
- + **Ruhelage:** kein störender Autolärm
- + **Parken:** beim Haus sind ausreichend Stellplätze vorhanden
- + **Sauna:** im eigenen Haus
- + **Shopping:** Spar St. Urban, Feldkirchen

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 50 m<sup>2</sup>

- \* **Loggia:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- \* **Keller:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 3
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum mit Küche, WC, Zimmer mit Stockbett, Badezimmer, Wohnzimmer mit Doppelbett, Schlafzimmer, Loggia
- \* **Badezimmer:** mit Dusche
- \* **Toiletten:** separat
- \* **Heizungsart:** Öl Zentralheizung
- \* **Zustand:** gepflegt
- \* **Möblierung:** im Preis inkludiert
- \* **Beziehbar:** nach Vereinbarung

## **ZWEITWOHNSITZABGABE**

Die Gemeinde St. Urban erhebt für Ferienwohnsitze/Zweitwohnsitze eine monatliche Abgabe ein.

Für diese Wohnung beträgt die Zweitwohnsitzabgabe € 23,60 monatlich.

## **KOSTEN**

- \* **Kaufpreis:** € 185.000,-

## **MONATLICHE KOSTEN**

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 216,58
- \* **Reparaturrücklage Wohnung:** € 66,58

\* **Heizkosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch. Derzeit wird ein Akonto von € 80,11 monatlich eingehoben

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** zirka 2,4% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

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

Sieger Immobilien KG, 9560 Steindorf am Ossiachersee, Nadling 24 in Kooperation mit der Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(699\) 11-00-77-48](tel:004369911007748), Mail: [siegerk.immo@aon.at](mailto:siegerk.immo@aon.at).