Projekt "SONNENWIESE", schöne Neubau-Wohnungen ca. 81 m² in Eberndorf - mit Terrasse und Eigengarten bzw. mit Balkon und Lift, Erstbezug!

Objektnummer: 203

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9141 Eberndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	277.300,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

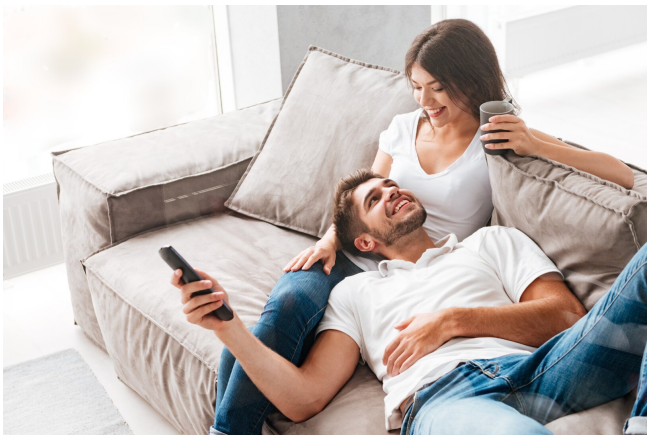
Ihr Ansprechpartner

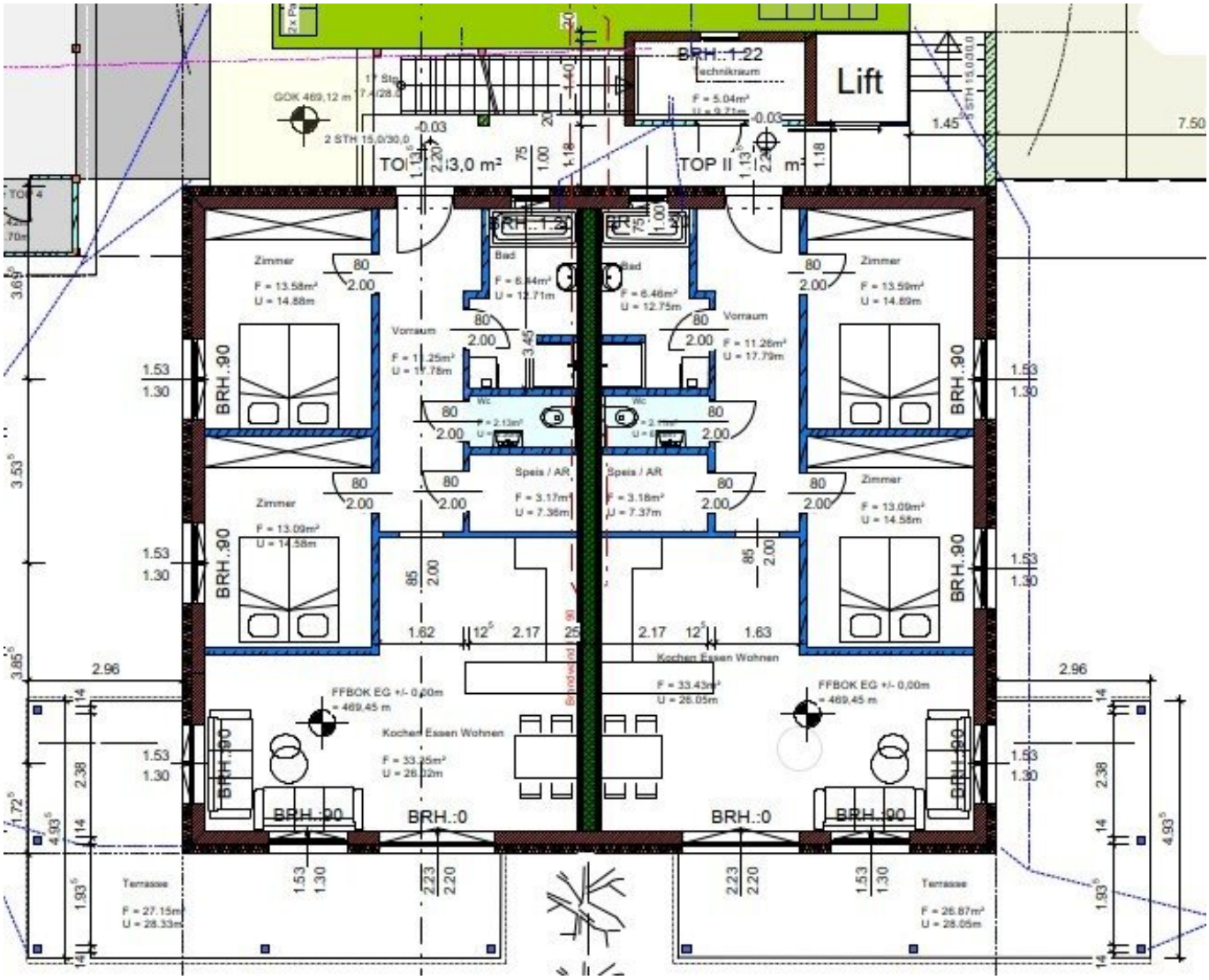
Margit Mallegg

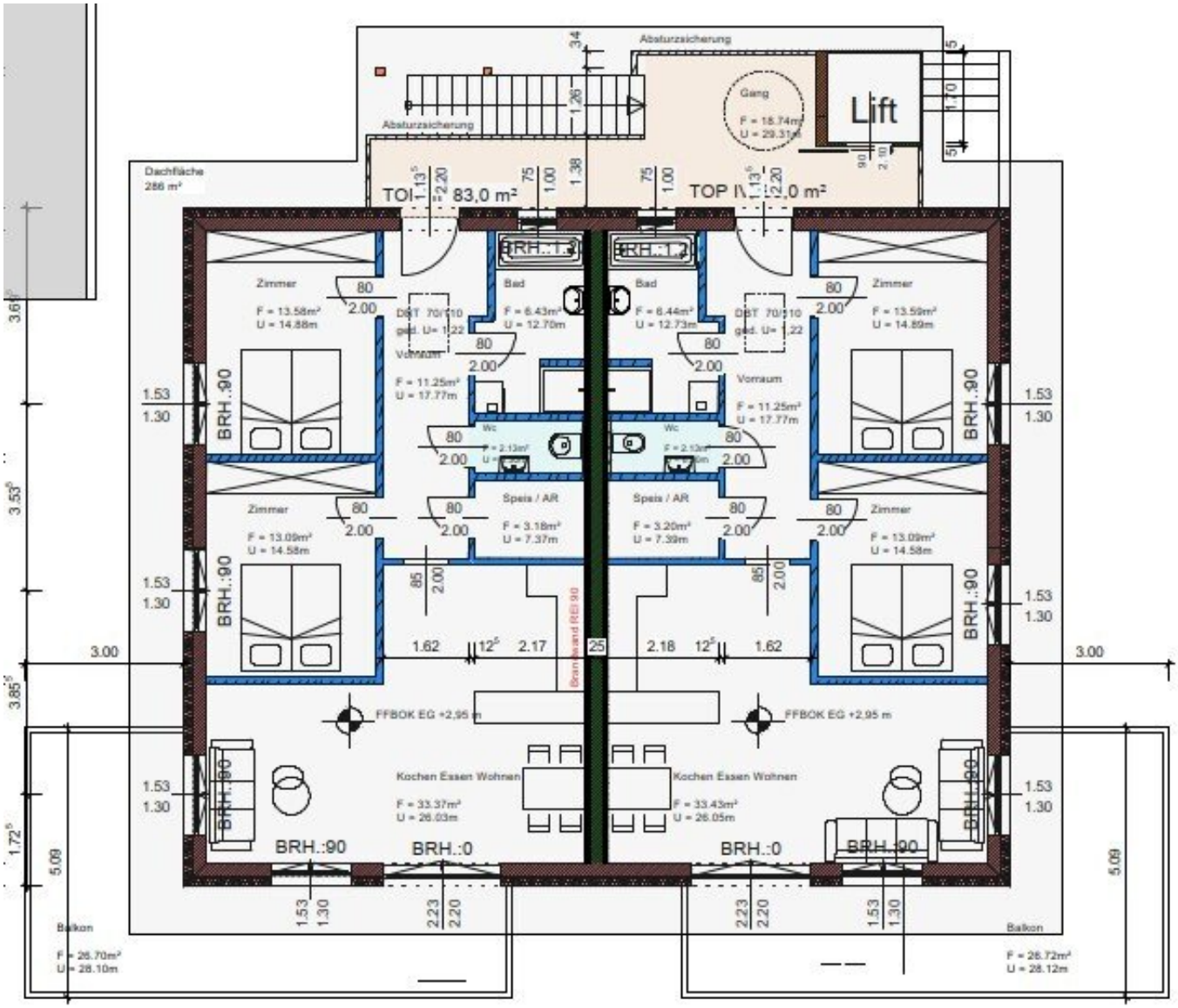
Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

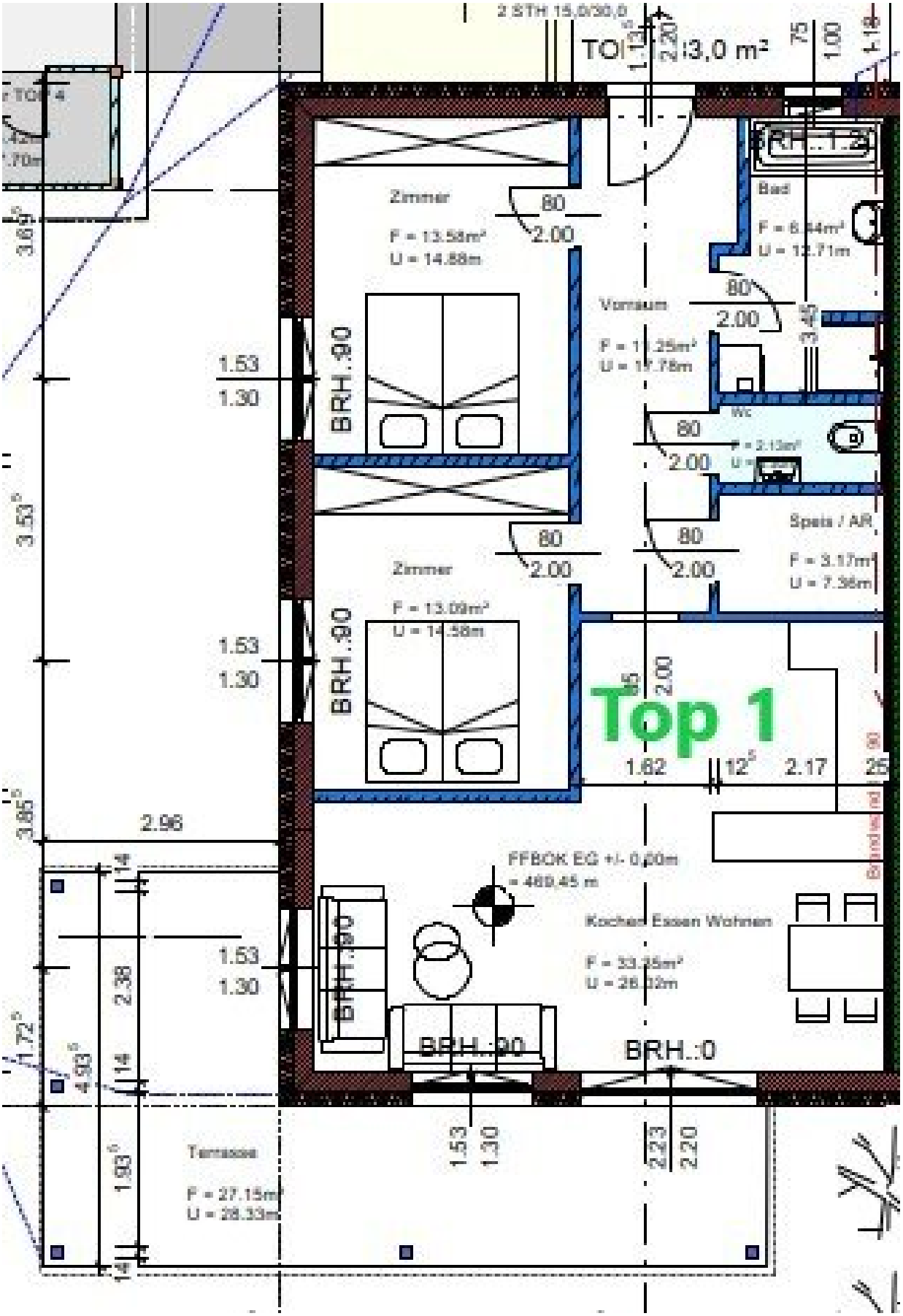
T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

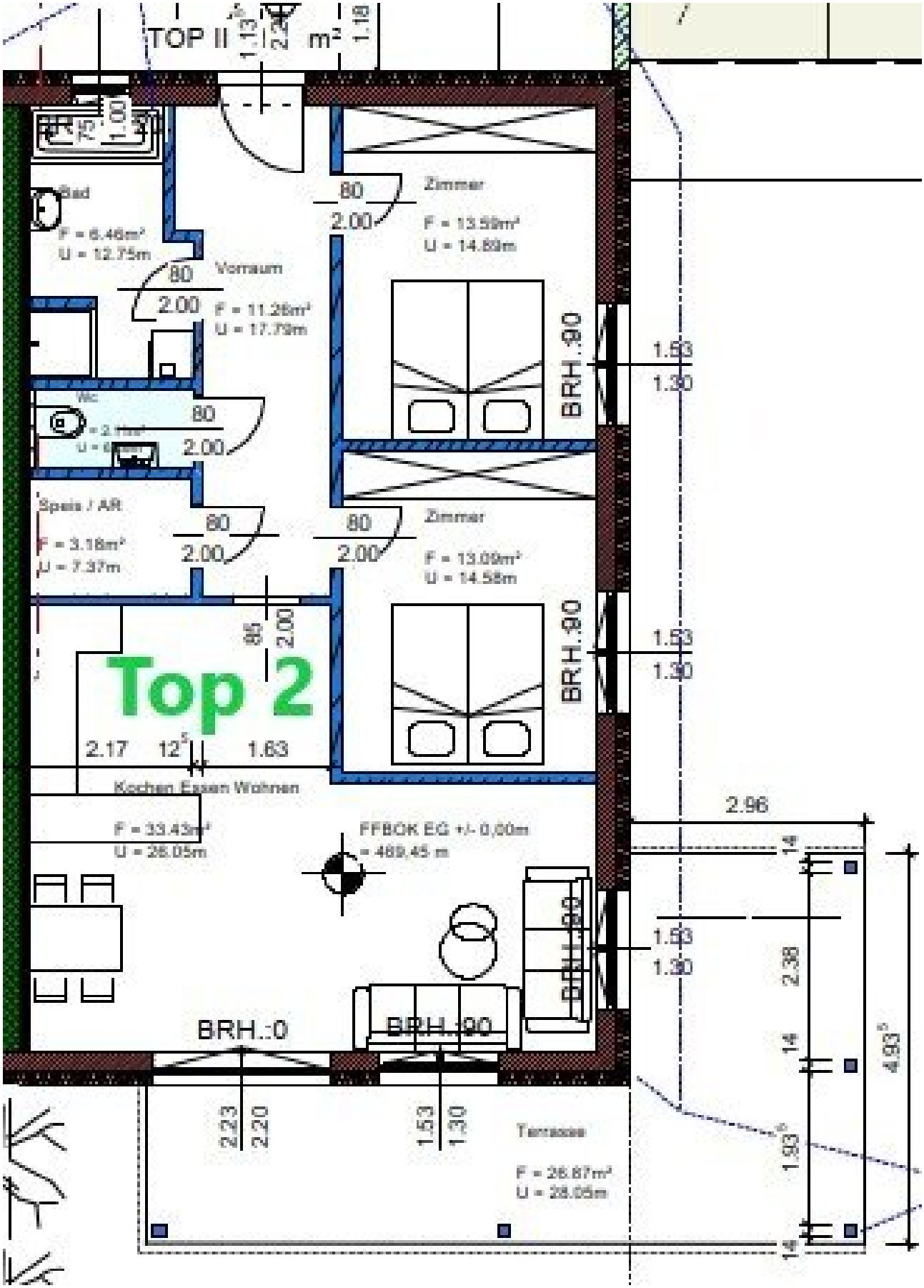


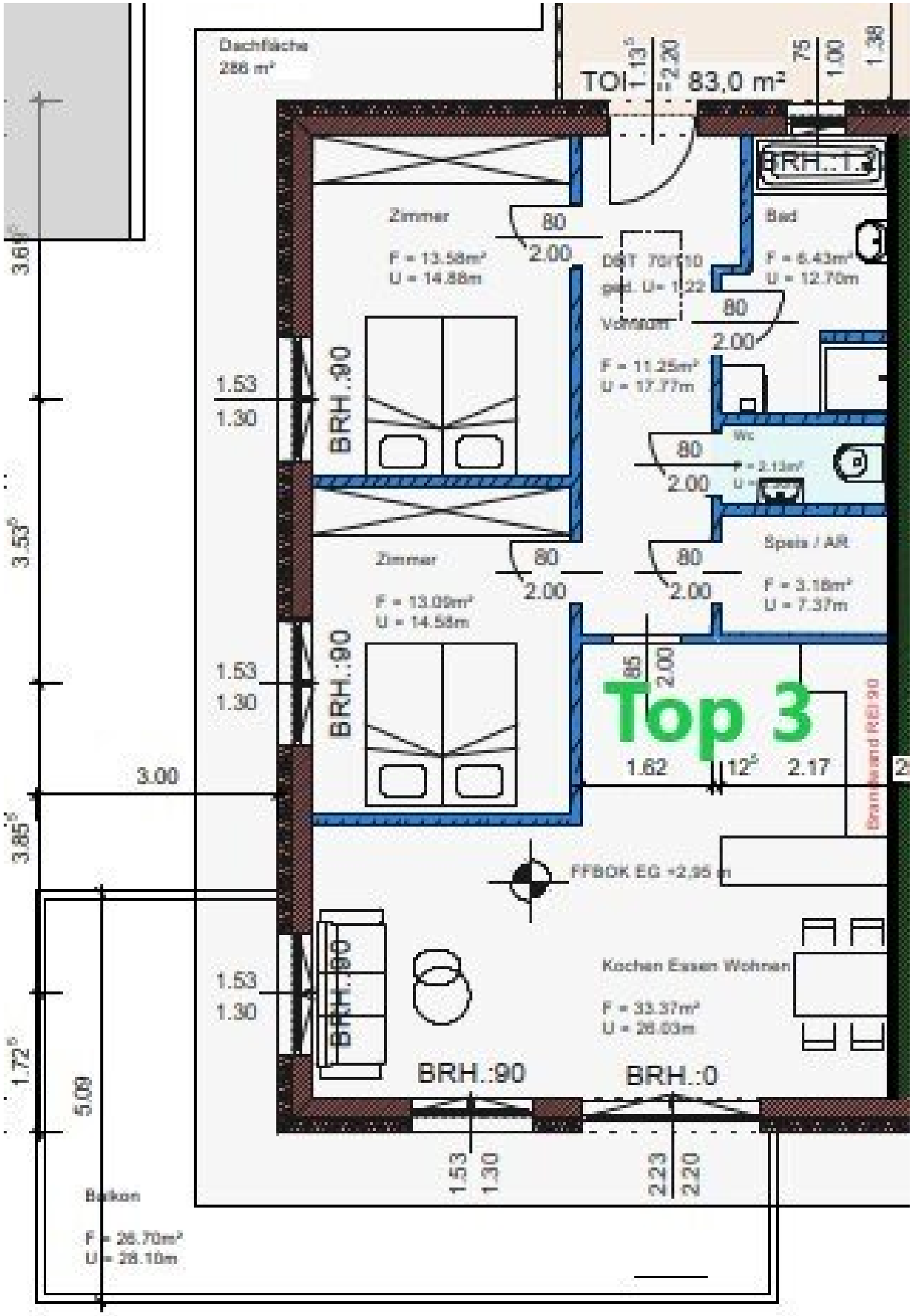

BRH.:1.22
Technikraum
F = 5.04m²
Lift
GOK 469,12 m
2 STH 15,0/30,0
TOP I
3,0 m²
TOP II
Zimmer
F = 13.58m²
U = 14.88m
Bad
F = 6.44m²
U = 12.71m
F = 6.46m²
U = 12.75m
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.78m
F = 11.26m²
U = 17.79m
Wc
Speis / AR
F = 3.17m²
U = 7.36m
F = 3.18m²
U = 7.37m
Zimmer
F = 13.59m²
U = 14.89m
F = 13.09m²
U = 14.58m
BRH.:90
Kochen Essen Wohnen
F = 33.25m²
U = 26.02m
F = 33.43m²
U = 26.05m
FFBOK EG +/- 0,00m
= 469,45 m
BRH.:0
Terrasse
F = 27.15m²
U = 28.33m
F = 26.87m²
U = 28.05m
7.50
2.96

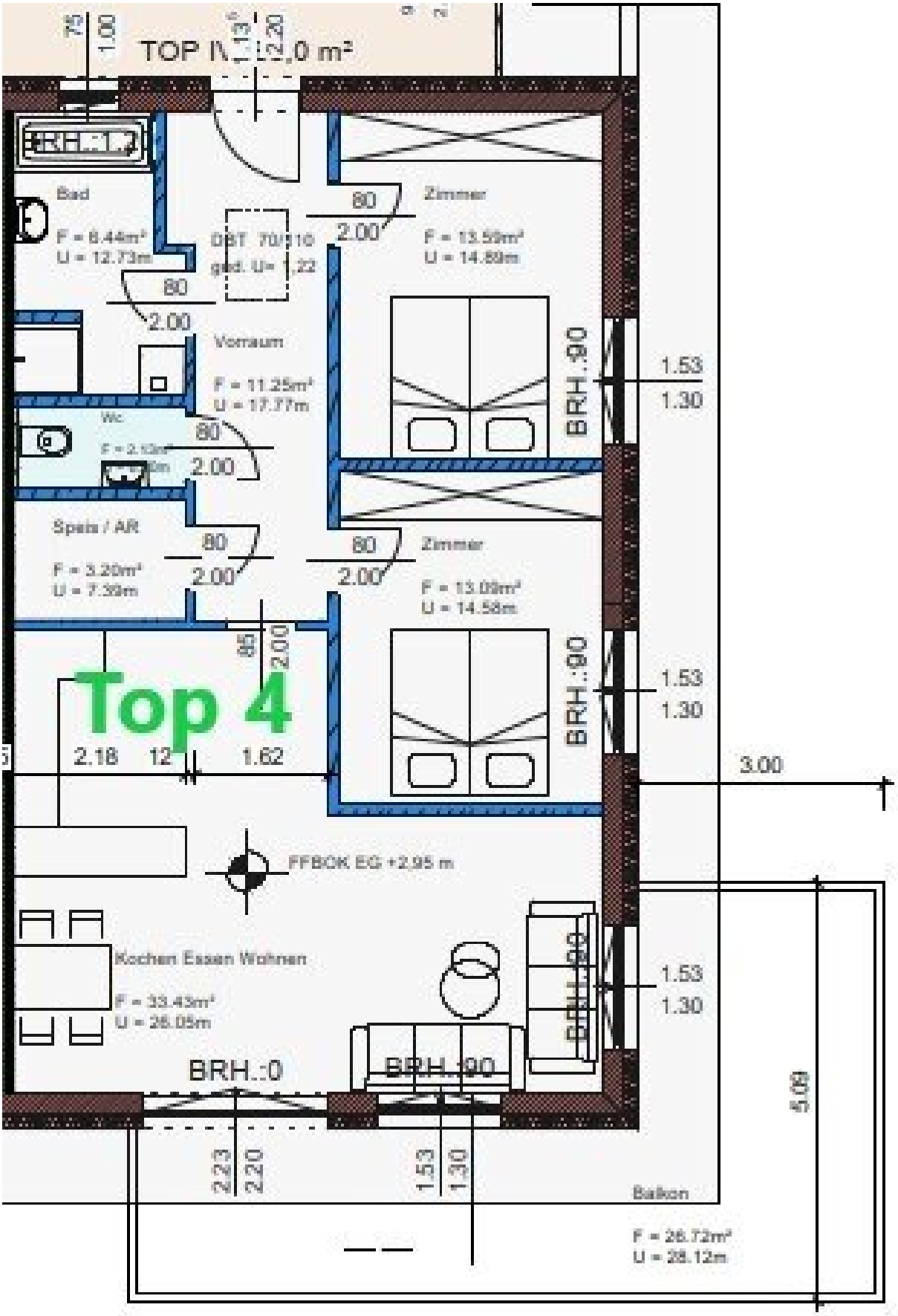

Absturzsicherung
Absturzsicherung
Gang
F = 18.74m²
U = 29.31m
Lift
Dachfläche
286 m²
TOP I\ 83,0 m²
TOP I\ ,0 m²
BRH.:1.2
BRH.:1.2
Zimmer
F = 13.58m²
U = 14.88m
Bad
F = 6.43m²
U = 12.70m
Bad
F = 6.44m²
U = 12.73m
Zimmer
F = 13.59m²
U = 14.89m
DBT 70/210
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.77m
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.77m
Wc
Wc
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
Speis / AR
F = 3.18m²
U = 7.37m
Speis / AR
F = 3.20m²
U = 7.39m
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
BRH.:90
Brandwand REI 90
FFBOK EG +2,95 m
FFBOK EG +2,95 m
Kochen Essen Wohnen
F = 33.37m²
U = 26.03m
Kochen Essen Wohnen
F = 33.43m²
U = 26.05m
BRH.:0
BRH.:0
Balkon
F = 26.70m²
U = 28.10m
Balkon
F = 26.72m²
U = 28.12m



Zimmer
F = 13.58m²
U = 14.88m
Bad
F = 6.44m²
U = 12.71m
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.78m
Wc
Speis / AR
F = 3.17m²
U = 7.36m
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
Top 1
FFBOK EG +/- 0,00m
= 469,45 m
Kochen Essen Wohnen
F = 33.25m²
U = 26.32m
Terrasse
F = 27.15m²
U = 28.33m
BRH.:90
BRH.:0

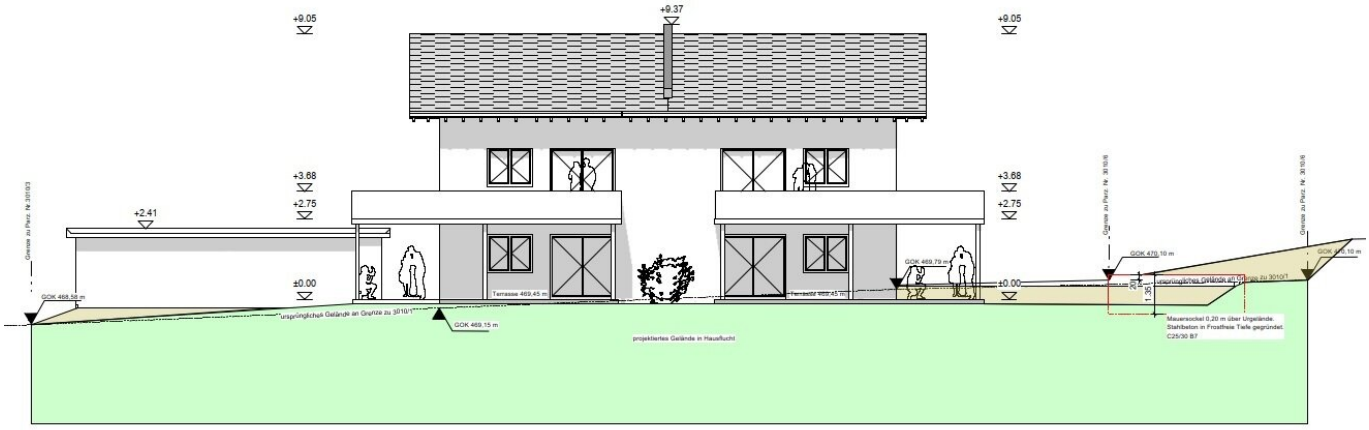

TOP II
Bad
F = 6.46m²
U = 12.75m
Vorraum
F = 11.26m²
U = 17.79m
WC
Speis / AR
F = 3.18m²
U = 7.37m
Zimmer
F = 13.59m²
U = 14.89m
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
Top 2
Kochen Essen Wohnen
F = 33.43m²
U = 26.05m
FFBOK EG +/- 0,00m
= 489.45 m
BRH.:0
BRH.:90
Terrasse
F = 26.87m²
U = 28.05m


Dachfläche
286 m²
TOI
83,0 m²
BRH.:1.3
Zimmer
F = 13.58m²
U = 14.88m
Bad
F = 6.43m²
U = 12.70m
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.77m
Wc
Speis / AR
F = 3.18m²
U = 7.37m
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
BRH.:90
Top 3
Brandwand REI 90
FFBOK EG +2,95 m
Kochen Essen Wohnen
F = 33.37m²
U = 26.03m
BRH.:0
Balkon
F = 26.70m²
U = 28.10m

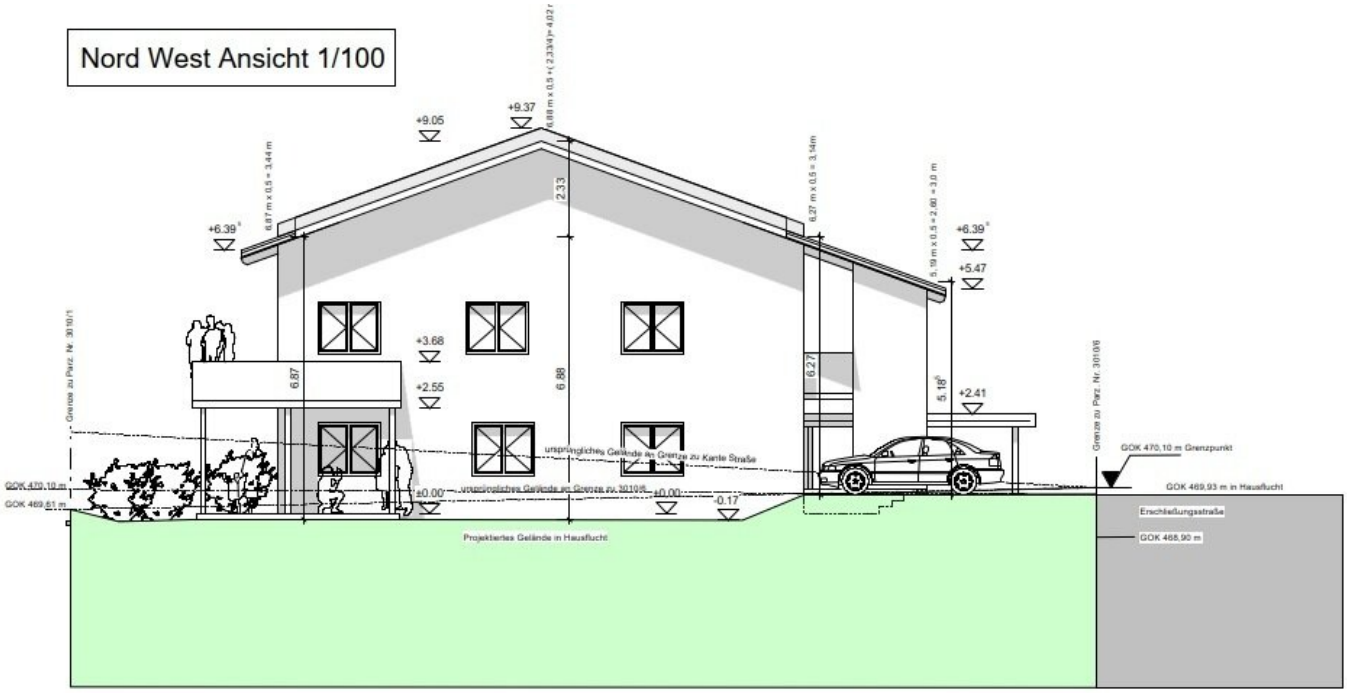

Top 4
Bad
F = 8.44m²
U = 12.73m
Zimmer
F = 13.59m²
U = 14.89m
Vorraum
F = 11.25m²
U = 17.77m
Wc
Speis / AR
F = 3.20m²
U = 7.39m
Zimmer
F = 13.09m²
U = 14.58m
FFBOK EG +2,95 m
Kochen Essen Wohnen
F = 33.43m²
U = 26.05m
BRH.:0
BRH.:90
Balkon
F = 26.72m²
U = 28.12m

Rigole
Rigole
Wasser
Strom
4x überd.
Stellplatz mit Lager.
1 x Stellplatz
Technik
Lift
3 x Stellplatz
Wohnanlage
4 WE
FFBOK EG +/- 0,00m
469,45 müA
Gartenfläche 254 m²
Gartenfläche 262 m²
Sickeranlage
lt. Berechnung
Sickeranlage
lt. Berechnung
3010/2
1.52
10.43
6.55
2.00
2.07
4.19
2.03
11.89
13.96
12.81
15.63
13.95
5.10
3.21

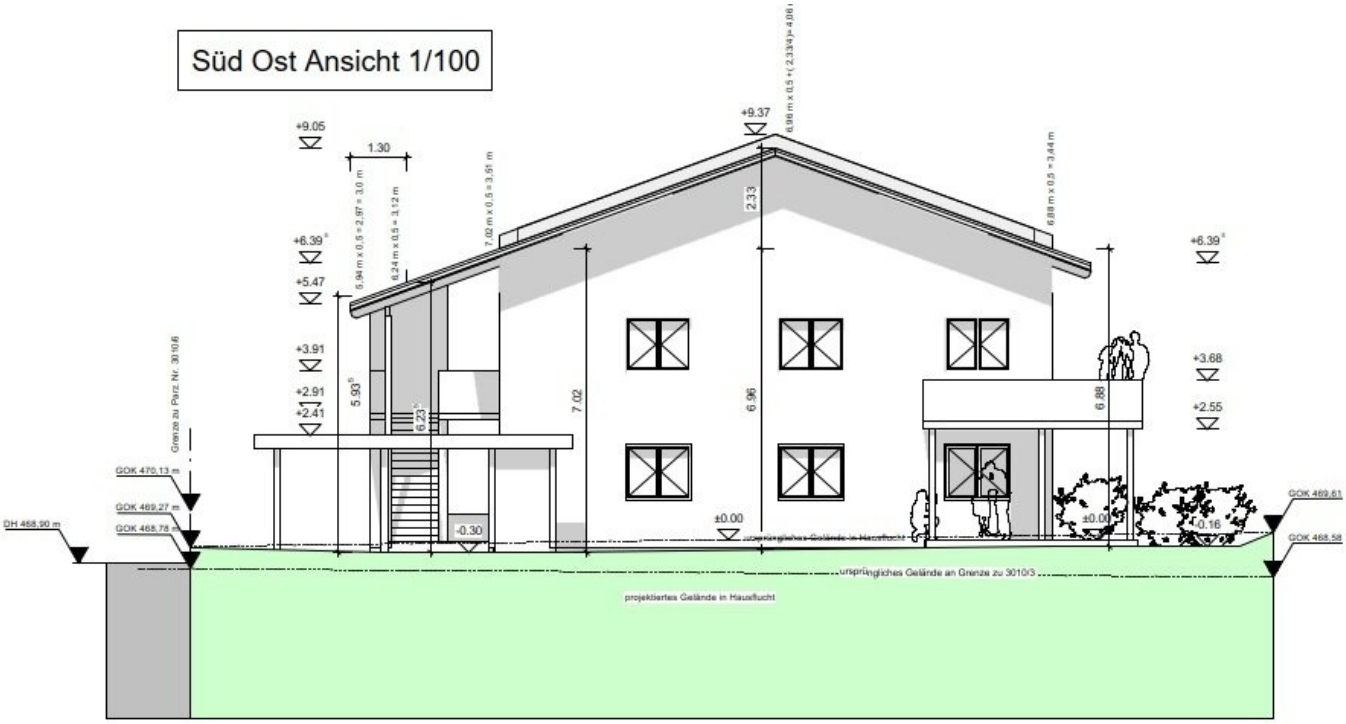
Nord Ost Ansicht 1/100



Nord West Ansicht 1/100



Süd Ost Ansicht 1/100



Süd West Ansicht 1/100

Objektbeschreibung

Diese wunderschönen, neuen Eigentumswohnungen im Projekt "SONNENWIESE" sind zum Wohlfühlen gebaut!

Ein idealer Lebensraum für Jungfamilien und Junggebliebene! Wälder und Wiesen in der unmittelbaren Umgebung laden zum Spazierengehen und zum Erkunden ein, auch mit Ihrem Hund als Begleiter.

Vier der Unterkärntner Badeseen sind in der näheren Umgebung und mit dem Fahrrad erreichbar: Klopeiner See, Turnersee, Gösselsdorfer See und der Sonnegger See.

Der Bahnhof in Kühnsdorf ist 5 Autominuten entfernt und die Städte Völkermarkt und Klagenfurt sind ebenfalls gut erreichbar.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine ansprechende**, qualitativ hochwertige Ausführung** und hat **lediglich 4 Wohneinheiten**.

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss werden über **einen Lift** erschlossen und verfügen über einen großen **Balkon** mit rd. 28 m². Zu den beiden Wohnungen im Erdgeschoss gehört jeweils eine große **Terrasse** sowie ein eigener **Gartenanteil** von rd. 250 m².

Jede Wohnung hat **ein Carport,** einen **zusätzlichen KFZ-Abstellplatz** im Freien sowie **einen Außenabstellraum für Fahrräder** etc. dabei.

Bauträger-Projekt:

Diese Wohnungen werden bis Juni 2025 fertiggestellt, die Bauarbeiten mit Dach und Fenstern sind bereits abgeschlossen und derzeit findet der Innenausbau statt. Die Kaufabwicklung erfolgt nach dem Bauträger-Vertragsgesetz mit Treuhändischer Abwicklung und 7 Teilzahlungen an den Bauträger jeweils nach Baufortschritt.

Die gleiche Wohnanlage mit 4 Eigentumswohnungen wurde im Vorjahr von diesem Bauträger in der Nähe von Klagenfurt errichtet. Von dieser Wohnanlage stammen die Fotos einer fertiggestellten Wohnung. Die Gestaltung der Außenanlage wird an die Gegebenheiten des

Grundstücks angepasst.

Der Grundriss teilt sich in allen Wohnungen wie folgt auf:

- großzügiger Wohn- und Essbereich inkl. Küche sowie Zugang auf die Terrasse bzw. den Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC extra
- 2 Abstellräume
- Garderobenraum / Abstellraum
- Vorraum

Außenanlage pro Wohnung:

- ein Carport
- ein KFZ-Abstellplatz im Freien
- ein Außenabstellraum für Fahrräder etc.

Heizung:

Bodenheizung mit Luftwärmepumpe

Folgende Wohnungen stehen zum Verkauf:

Top 1, Erdgeschoss, ca. 81 m² Wohnfläche, Terrasse ca. 28 m² und Gartenfläche ca. 250 m², Ausrichtung SO, Ausbaustufe "schlüsselfertig", KP: € 287.300,- - **VERKAUFT**

Top 2, Erdgeschoss, ca. 81 m² Wohnfläche, Terrasse ca. 28 m² und Gartenfläche ca. 250 m², Ausrichtung NW, Ausbaustufe "schlüsselfertig", KP: € 287.300,-

Top 3, Obergeschoss, ca. 81 m² Wohnfläche, Balkon ca. 28 m², Ausrichtung SO, Ausbaustufe "schlüsselfertig", KP: € 277.300,- **VERKAUFT**

Top 4, Obergeschoss, ca. 81 m² Wohnfläche, Balkon ca. 28 m², Ausrichtung NW, Ausbaustufe "schlüsselfertig", KP: € 277.300,- **VERKAUFT**

Betriebskosten:

je nach Wohnungsgröße, für die Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung gibt es jeweils eigene Zähler.

Die Kosten für die Allgemeinflächen werden aliquot aufgeteilt. Die Liftwartungskosten werden auf die OG-Wohnungen aufgeteilt.

Zusatzinformationen:

Die Anschlussgebühren von ca. € 6.500,- brutto pro Wohnung für Wasser, Kanal und Strom sind von den Käufern zu tragen - je nach Vorschreibung der Gemeinde bzw. der Kärnten Netz GmbH.

Bezugstermin - Wohnungsübernahme:

nach Fertigstellung voraussichtlich Juni 2025 oder auch früher.

Gesamte Nebenkosten (jeweils berechnet vom Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% (entfällt derzeit aufgrund aktueller Regierungs-Maßnahmen bei

Hauptwohnsitz-Begründung)

Kaufvertragserrichtung: ca. 2% netto inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3% netto zzgl. 20% USt.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt. Ein Finanzierungbeispiel finden Sie hier als Beilage zum Exposé.

Kaufabwicklung:

Die Kaufabwicklung erfolgt nach österr. Bauträgergesetz mittels treuhändischer Abwicklung.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Web: www.ja.or.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.