

# Lichtdurchflutete und äußerst gepflegte Dreizimmerwohnung<sup>(EW\_0049)</sup>

## Ferlach



***Diese gemütliche und im Jahr 2015 renovierte Dreizimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoß (ohne Lift) einer gepflegten Wohnanlage in Ferlach, der südlichsten Stadt von Kärnten. Die Wohnräume sind zum Teil mit Vinyl- bzw. Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer mit begehbare Dusche wurde komplett saniert. In der modernen und zeitlosen Küche befinden sich sämtliche Elektrogeräte – ein neuer Geschirrspüler wurde vor kurzem eingebaut. Auf Wunsch können einige Möbelstücke übernommen werden. Aufgrund der Nähe zur HTL Ferlach eignet sich diese Immobilie auch optimal als Anlegerwohnung. Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen, Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden! Ausflugsziele wie z.B. die Tschepaschlucht und der idyllische Badesee in Rössing sind in wenigen Autominuten erreichbar.***

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. **83 m<sup>2</sup> inkl. Ostbalkon**

**Raumaufteilung:** Wohnzimmer  
Küche  
2 Schlafzimmer  
Bad mit begehbare Dusche, WC  
Vorraum

**Kaufpreis VB € 177.000,00**

**Betriebskosten:** € 134,55  
€ 80,40 (Heizkosten)  
€ 83,74 (Rücklagen)  
€ 298,69

Rücklagenstand per Dezember 2024: rd. EUR 114.586,00

**Heizung:** Fernwärme

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 100 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,40  
(gültig bis 03.07.2034)

**Baujahr:** ca. 1971

**Übernahme:** nach Vereinbarung

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbuchseintrag  
1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen  
3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehe ich Ihnen für Besichtigungen vor Ort  
oder Fragen zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Martina Stromberger  
(Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)

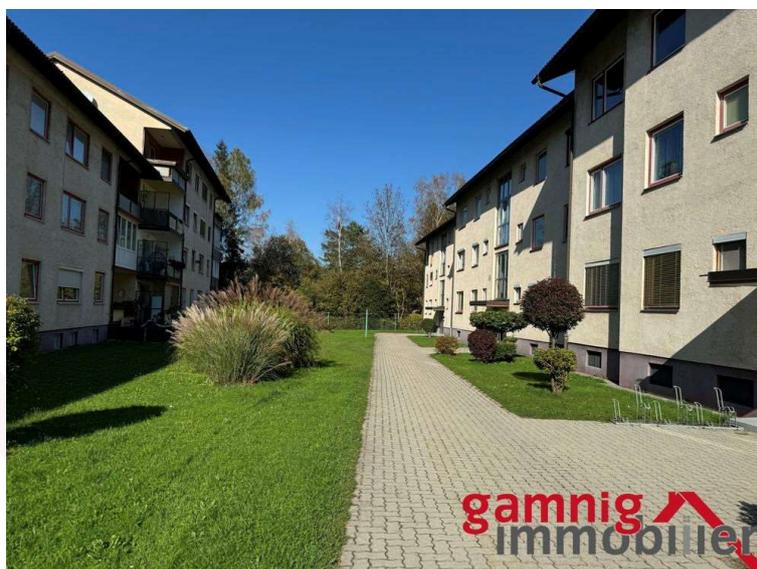
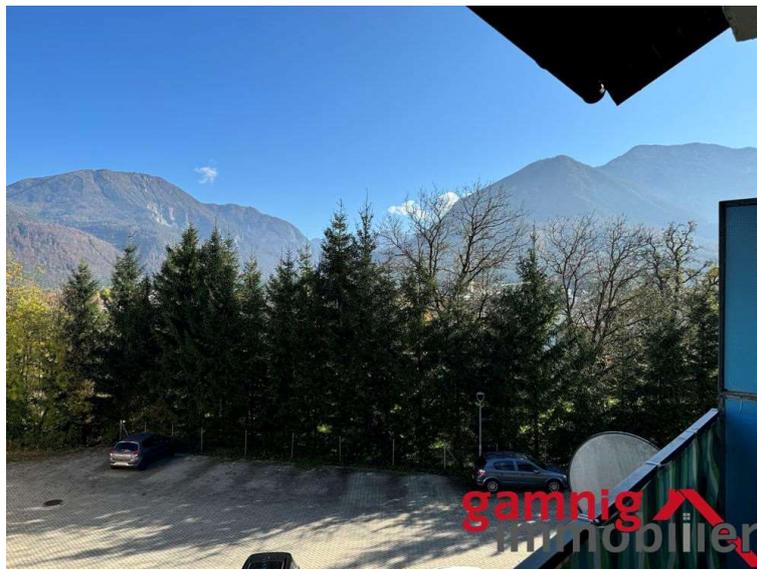
Erfahrung zählt ...

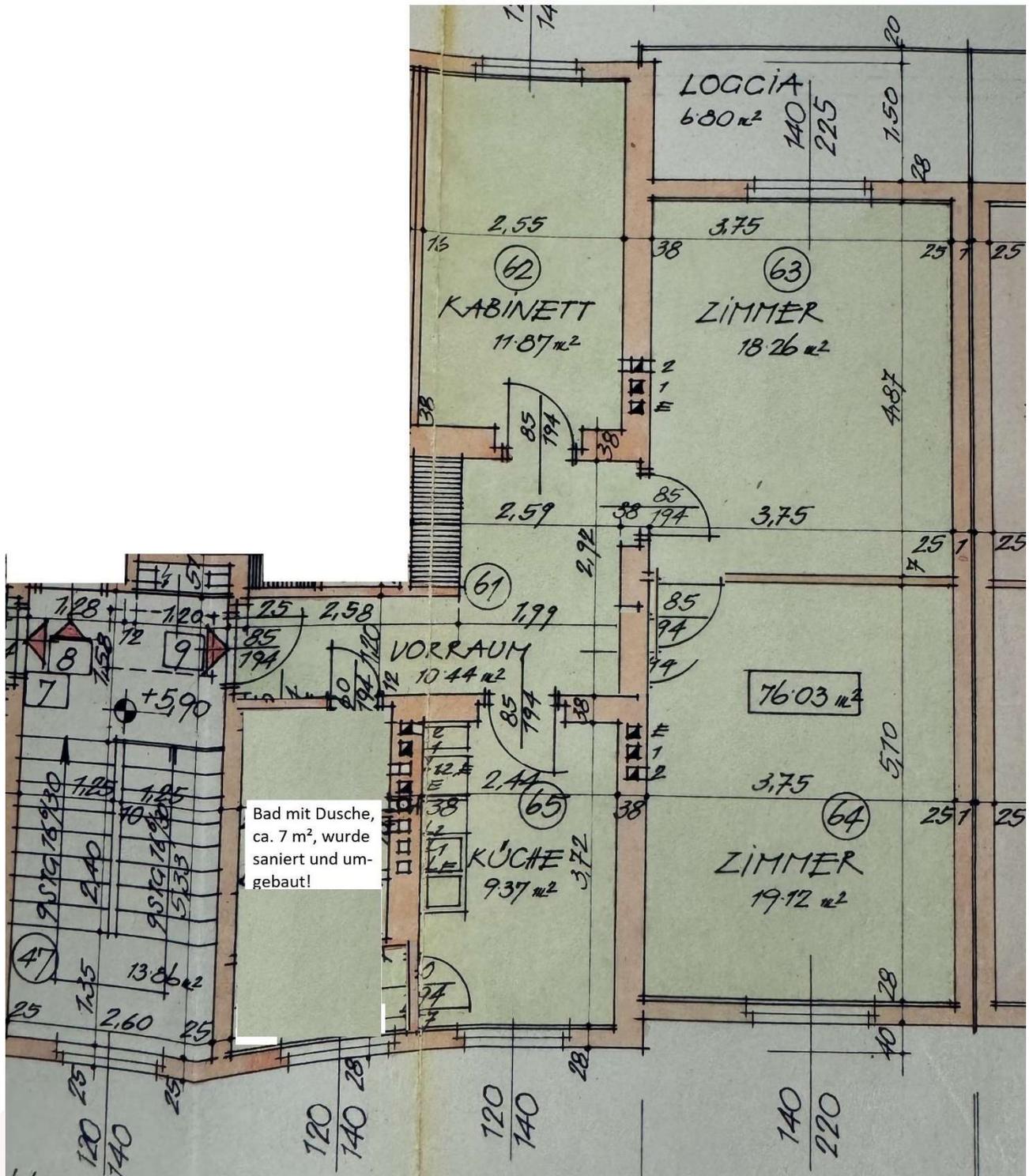


Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...





## WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail an office@gamnig-immo.at oder per FAX an + 43 (0) 463-265526-3770 senden)

## WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_