

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Ihr neues Zuhause mit Weitblick - Ruhe, Natur und Wohnqualität Kraig – Bezirk St. Veit an der Glan (EH_0041)



Genießen Sie die herrliche Panoramalage mit unverbauter Fernsicht!!! Dieses großzügige, 2022 modernisierte Einfamilienhaus in Kraig (Gemeinde Frauenstein, Bezirk St. Veit an der Glan) überzeugt durch solide Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Lage mit hohem Erholungswert. Die Modernisierung umfasste insbesondere die Bäder, die nun in zeitlosem, elegantem Design gestaltet sind. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, verbunden durch ein gemeinsames Stiegenhaus; die Einheit im Untergeschoss ist zusätzlich über eine Außentreppe zugänglich. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Die Sauna sorgt für besondere Entspannungsmomente. Das sonnige Grundstück in Hanglage bietet viel Raum für Gartengestaltung, Freizeit und entspannte Stunden im Freien. Die Umgebung punktet mit ausgezeichneter Naherholung: Der Kraiger See, der Längsee mit dem historischen Stift St. Georgen, die Burg Taggenbrunn sowie die Herzogstadt St. Veit/Glan mit guter Infrastruktur sind in wenigen Autominuten erreichbar. Ein Carport rundet dieses attraktive Angebot ab. Ein ideales Zuhause für alle, die Natur, Ruhe und hohe Wohnqualität schätzen.

Siebenhügelstraße 31 M+43 (0) 664 124 90 05 W www.gamnig-immo.at
9020 Klagenfurt aWS E office@gamnig-immo.at UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

Erfahrung zählt ...

- Wohnfläche:** ca. 211 m²
- Raumaufteilung:** EG: Vorraum, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Speis, Arbeitszimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/WC, Gäste-WC
 UG: Vorraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/WC, Saunabereich, Terrasse, Keller/Technik
- Carport
- Grundfläche:** ca. 818 m² inkl. verbauter Fläche (Bauland-Wohngebiet)

Kaufpreis (VB) € 460.000,00

- Heizung:** Ölheizung (Brenner + Regelung 2022)
- Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 100 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,31 (gültig bis 17.05.2032)
- Baujahr:** 1978/79 (modernisiert 2022)
- Betriebskosten (derzeit):**
- | | |
|---|-----------------------|
| Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Wasser) | € 183,50 – ¼ jährlich |
| Grundsteuer | jährlich |
| Gebäudeversicherung (Uniqa Versicherung AG) | € 632,13 jährlich |
| Rauchfangkehrer | optional |
| Strom | nach Verbrauch |
- Übernahme:** nach Vereinbarung
- Kaufnebenkosten:**
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
 - 1,1 % Grundbuchseintrag (optional)
 - 1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen
 - 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...



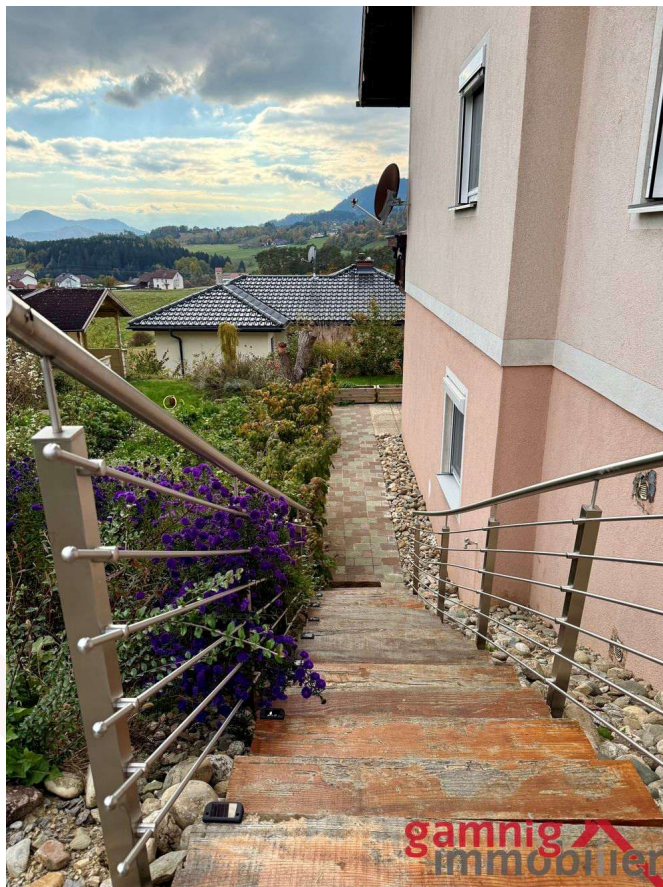
Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...



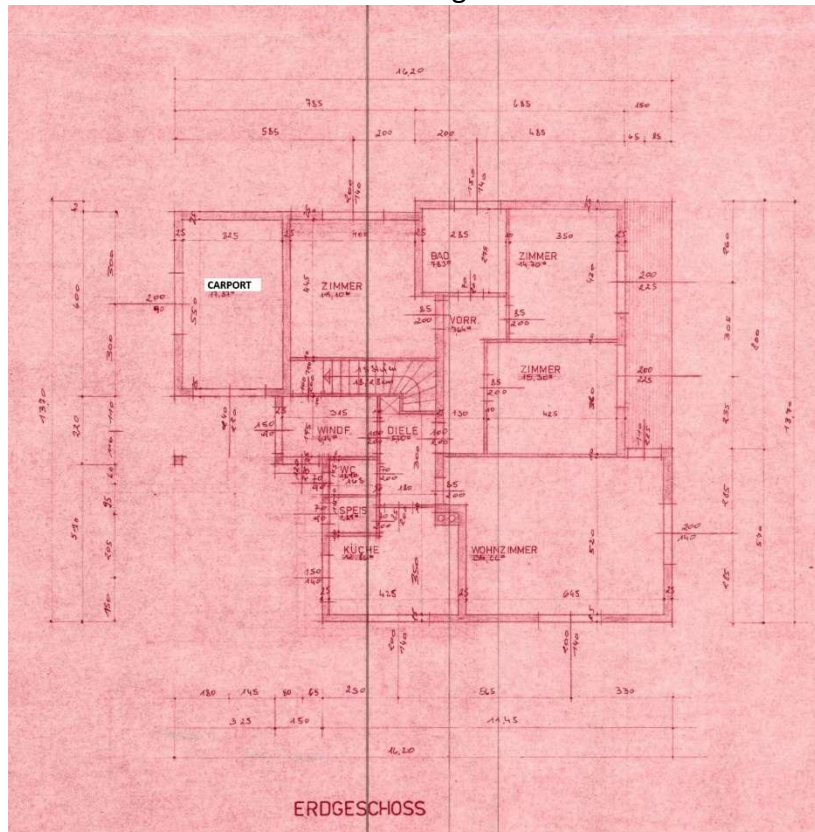
Erfahrung zählt ...



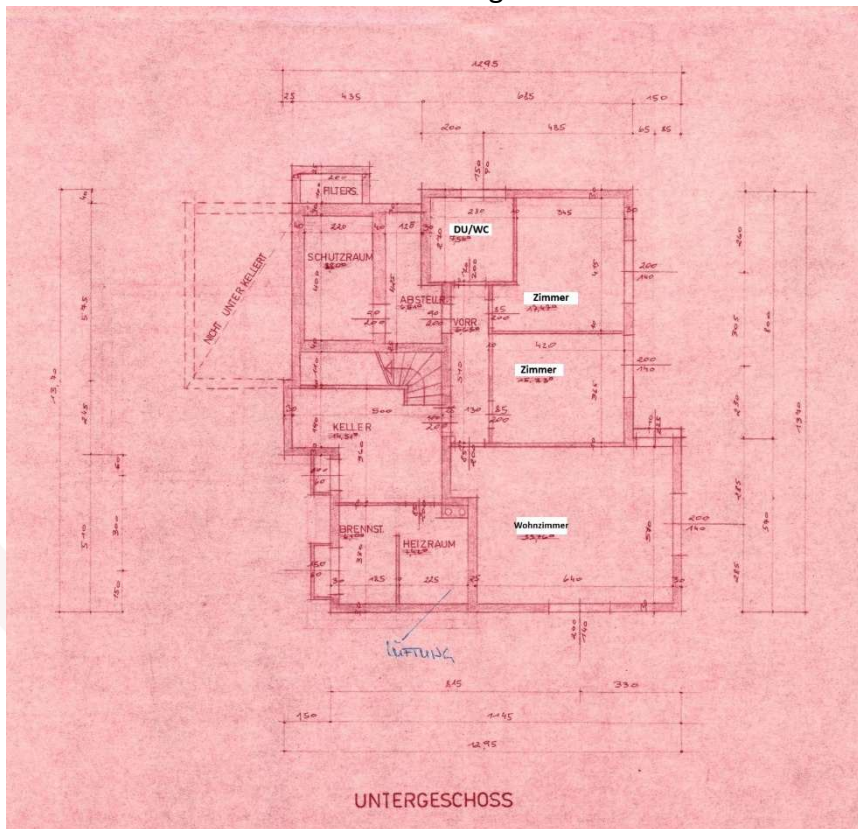
Erfahrung zählt ...



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Untergeschoß



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 retoursenden)

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: _____