

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien

Andrea Gamnig



Außergewöhnliche Eigentumswohnung (EW_0053) in Krumpendorf



Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Wohnung mit Seltenheitswert? Dann lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Dreizimmerwohnung begeistern. Über Krumpendorf gelegen und nur wenige Autominuten vom traumhaften Wörthersee entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die Wohnkomfort und Wellness auf einzigartige Weise vereint. Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Schöne Vinyl-Böden in Holzoptik in den Wohnräumen schaffen eine behagliche Atmosphäre und verleihen dem Zuhause einen natürlichen und angenehmen Charakter. Die moderne Küche ist geschmackvoll möbliert und mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Ein besonderes Highlight befindet sich im Dach- und Turmgeschoss: Ihre private Wellnessoase. Hier laden eine Infrarotkabine und ein Whirlpool dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und entspannte Stunden zu genießen – ein Luxus, den man sonst nur aus dem Urlaub kennt. Die Nähe zum Wörthersee, die ländliche Lage und das außergewöhnliche Wohnkonzept machen diese Wohnung zu einem echten Juwel. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben.

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. 105 m²
Raumaufteilung: 1 Ebene: Stiegenaufgang (Allgemeinfläche) mit Abstellraum
 Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche
 Gäste-WC, Vorraum, Balkon
 2. Ebene: Schlafzimmer, Bad mit Whirlpool, Dusche und WC, Technikraum
 3. Ebene: offenes Schlafzimmer mit Infrarotkabine

Parkplatz: 1 Frestellplatz ist der Wohnung zugeordnet
 1 Tiefgaragenplatz kann angemietet werden – EUR 41,40/Monat

Kaufpreis (VB) € 290.000,00
Betriebskosten á cto: € 177,18 – Betriebskosten Wohnung
 € 119,22 – Rücklage Wohnung
 € **296,40**

Der Rücklagenstand WEG gesamt per 31.10.2025: € 9.270,35

Heizung: Pellets-Zentralheizung (ca. 2 Tonnen/Jahr inkl. Warmwasser)

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 63 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,88
 (gültig bis 25.11.2029)

Baujahr: 1994 (Erstbezug)
 2020 wurde die Wohnanlage saniert
 2022/23 wurde die Wohnung renoviert und modernisiert

Übernahme: nach Vereinbarung

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer
 1,1 % Grundbucheintrag (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!

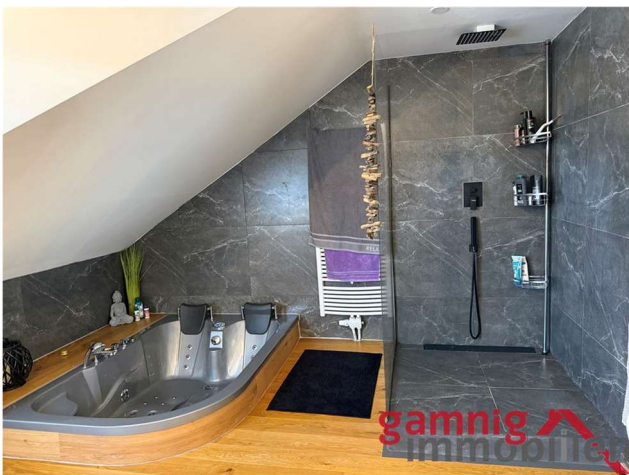
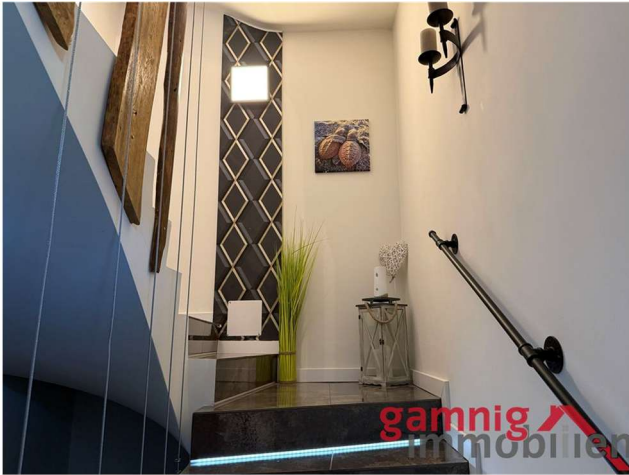
 Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05

Erfahrung zählt ...

1. Ebene



2. Ebene



Erfahrung zählt ...

3. Ebene



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: _____