

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



"Kleines Feriendomizil – großes Urlaubsglück auf der Flattnitz!" (EW_0058)



Highlights auf den ersten Blick!

- Traumhafte Lage auf rund 1.390 m Seehöhe
- Gemütliche Erdgeschosswohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche
- Zweitwohnsitznutzung möglich
- Komplett möbliert – einziehen und wohlfühlen
- 2017 modernisiert
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Praktisches Kellerabteil
- Naturparadies für Sommer- und Winteraktivitäten
- Idealer Rückzugsort für Ruhe und Erholung

Erfahrung zählt ...

Wohnfläche: 44,77 m²
Raumaufteilung: Wohnzimmer
 Schlafzimmer
 Kochnische mit Speis
 Badezimmer
 Vorraum
 WC
 Kellerabteil

Kaufpreis (VB) € 97.000,00
Betriebskosten á cto: € 96,59 – Betriebskosten
 € 14,35 – Heizkosten
 € 52,28 – Rücklage Wohnung
€ 163,22 – Vorschreibung Hausverwaltung

 Der **Rücklagenstand** WEG gesamt per 31.12.2025: **€ 19.094,19**
Heizung: **Elektroheizung mit Infrarotpaneele**
 Die Strom- und Heizkosten werden verbrauchsabhängig direkt mit dem jeweiligen Energielieferanten abgerechnet. Da die Wohnung nur gelegentlich als Ferienwohnung genutzt wurde, können keine repräsentativen Angaben zu den laufenden Energiekosten gemacht werden.

Energiewerte: Energieausweis in Arbeit

Baujahr: 1975

Übernahme: sofort möglich

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer
 1,1 % Grundbuchseintrag
 Vertragserrichtungskosten lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
 3 % plus 20 % MwSt. Vermittlungsprovision

Erfahrung zählt ...

Diese gemütliche, Zweizimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in idyllischer Lage auf der Flattnitz, auf rund 1.390 m Seehöhe, und wird komplett möbliert angeboten.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine kleine Küche mit Speis, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 modernisiert und eignet sich hervorragend als Ferien- oder Zweitwohnsitz.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Autoabstellplätze stehen je nach Verfügbarkeit zur Verfügung.

Die reizvolle Lage inmitten der Kärntner Bergwelt bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Wandern und Naturgenuss im Sommer oder Wintersport in der verschneiten Berglandschaft – die Flattnitz ist ein idealer Rückzugsort abseits des Alltags.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit der Zweitwohnsitznutzung, die diese Immobilie zu einem interessanten Feriendomizil für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.



Für weitere Fragen oder Besichtigungen vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich darauf, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. Dazu erwarte ich gerne Ihren Terminvorschlag.

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

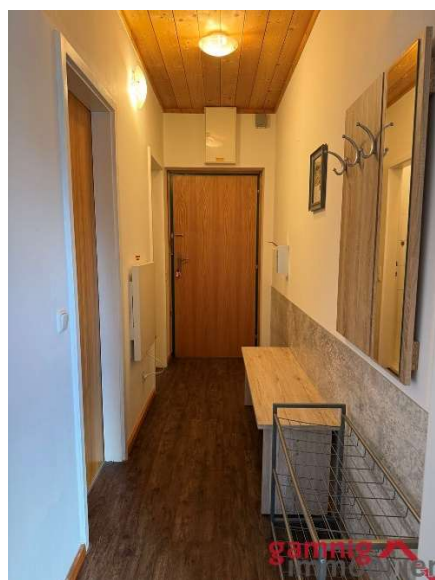
Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig

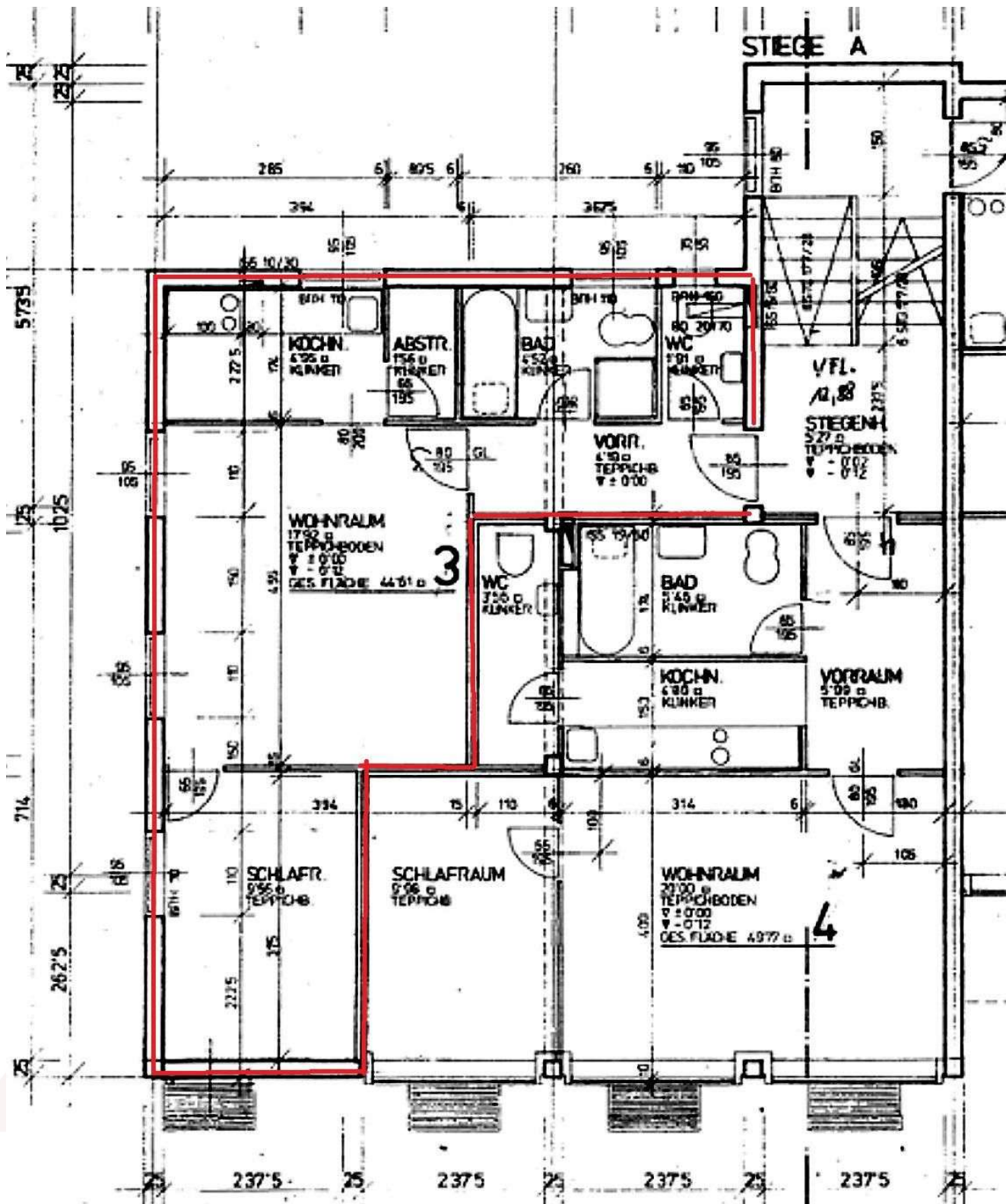


Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS

M+43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at

W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!



WICHTIGE INFORMATION:

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

Es besteht kein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zwischen GAMNIG IMMOBILIEN und dem Auftraggeber. GAMNIG IMMOBILIEN ist als Doppelmakler tätig.

Bildhinweis: Einzelne Fotos wurden hinsichtlich Dekoration und Wohnaccessoires KI-unterstützt bearbeitet. Die tatsächlichen Raumverhältnisse und baulichen Gegebenheiten wurden nicht verändert.

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: _____