# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer CaDo-048*

## *Moderne 2-Zimmerwohnung in Koblach - Neben Frutz - Grenznah*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***259.000,00 €*** |
| ***Nebenkosten*** | ***218,00 €*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *50,5 m²* |
| *Kellerfläche* | *6,2 m²* |
| *Anzahl Stellplätze* | *1,0* |
| *Fläche Balkon / Terrasse* | *11,4* |
| *Baujahr* | *2017* |
| *Zustand* | *Neuwertig* |
| *Bad* | *Dusche* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Parkett* |
| *Heizungsart* | *Fussboden* |
| *Befeuerung* | *Gas, Solar* |
| *Fahrstuhl* | *Personen* |
| *Kabel/SAT TV* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Hwbwert* | *29.00* |
| *Hwbklasse* | *B* |
| *Gültig bis* | *n.A.* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Objektbeschreibung*

*- Adresse: Au 49b, 6842 Koblach*
*- Wohnfläche: ca. 50,45 m²*
*- Balkon: ca. 11,37 m²*
*- Kellerabteil: ca. 6,17 m²*
*- Kaufpreis: € 259.000,-- zzgl. € 21.000,-- für Tiefgaragenplatz*
*- Baujahr: 2017 (Baubeginn)*
*- Zustand: neuwertig*
*- Energiewert: B29*
*- Heizung: Gas (Fußbodenheizung) mit Solarunterstützung*
*- Betriebskosten: € 218,-- inkl. € 55,80 Reparaturfond*
*- Wohnbauförderung: Übernahme von ca. € 54.000,-- möglich*

***- Besonderheiten: Besucherparkplätze, Grenznähe zur Schweiz***

***Objektbeschreibung:***

***Diese neuwertige 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer idyllischen Lage in Koblach, direkt neben der Frutz und in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die Wohnanlage, die 2017 von Wilhelm+Mayer Wohnbau erbaut wurde, zeichnet sich durch eine moderne und hochwertige Bauweise aus. Die Wohnung selbst, gelegen im 1. Obergeschoss, bietet auf ca. 50,45 m² eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Ein großzügiger Balkon mit ca. 11,37 m² lädt dazu ein, die umliegende Natur und die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.***

***Das Innere der Wohnung überzeugt durch den modernen Zustand, da sie erst seit 5 Jahren bewohnt und stets sehr gut gepflegt wurde. Der helle Wohnbereich bietet einen gemütlichen Rückzugsort, während die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für eine behagliche Wärme sorgt. Unterstützt wird die Gasheizung durch eine Solaranlage auf dem Dach, was zu einer energieeffizienten Versorgung beiträgt. Mit einem ausgezeichneten Energiewert von B29 punktet die Wohnung auch in dieser Hinsicht als besonders umweltfreundlich.***

***Praktische Ergänzungen wie ein Kellerabteil mit ca. 6,17 m² und ausreichend Besucherparkplätze runden das Angebot ab. Ein Tiefgaragenplatz kann optional für € 21.000,-- erworben werden, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Betriebskosten sind mit € 218,-- monatlich, inklusive eines Reparaturfondsanteils von € 55,80, überschaubar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 54.000,-- zu übernehmen, was den Erwerb dieser attraktiven Immobilie noch interessanter macht.***

***Die Lage der Wohnung bietet einen idealen Mix aus Ruhe und Nähe zu wichtigen Verkehrswegen. Die Grenznähe zur Schweiz macht sie besonders für Berufspendler oder Grenzgänger attraktiv. Zudem sorgt die grüne Umgebung für ein angenehmes Wohnklima, während die Nähe zu Naherholungsgebieten einen hohen Freizeitwert bietet.***

***Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger, die Wert auf eine moderne, gut gelegene Immobilie mit hoher Lebensqualität legen.***

## *Sonstiges*

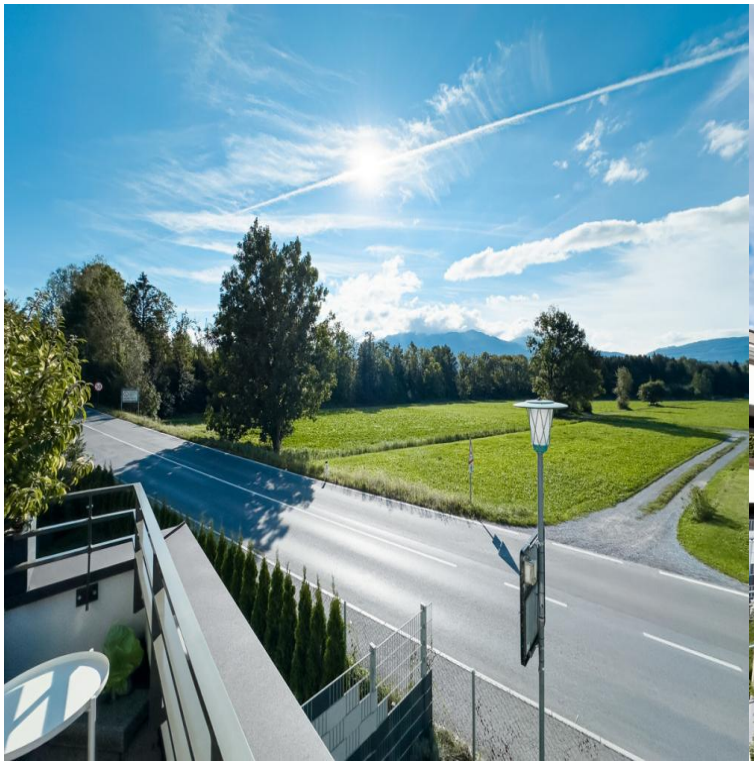
***Einmalkosten:***

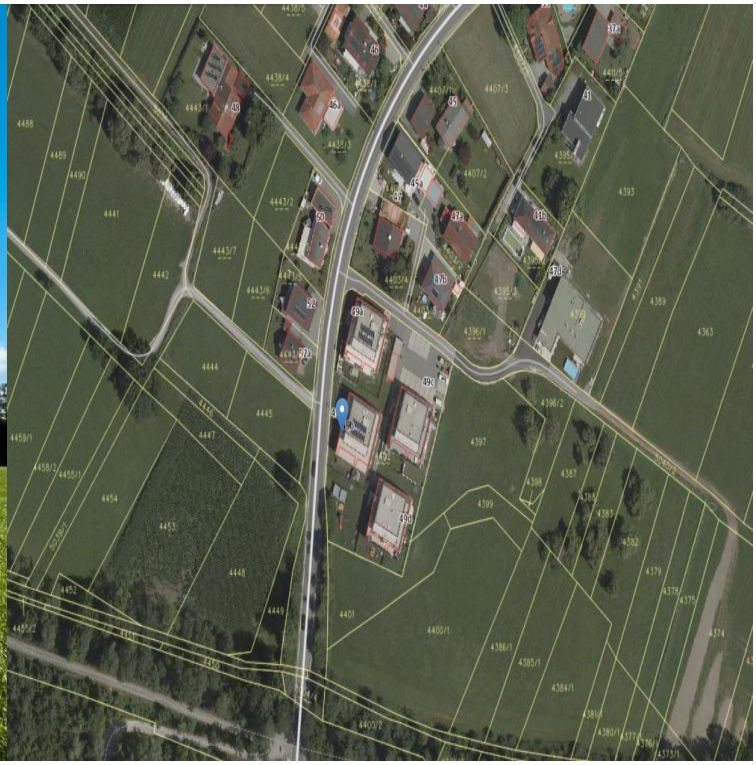
***- Grundbuchseintragung: 1,1%***
***- Grunderwerbssteuer: 3,5%***
***- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen***
***- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.***

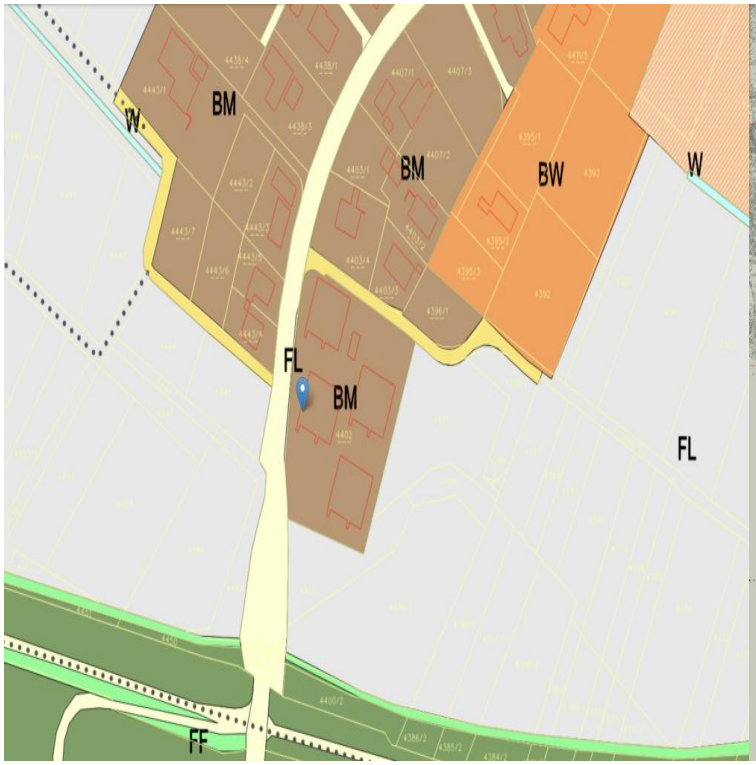
***Hinweis:***

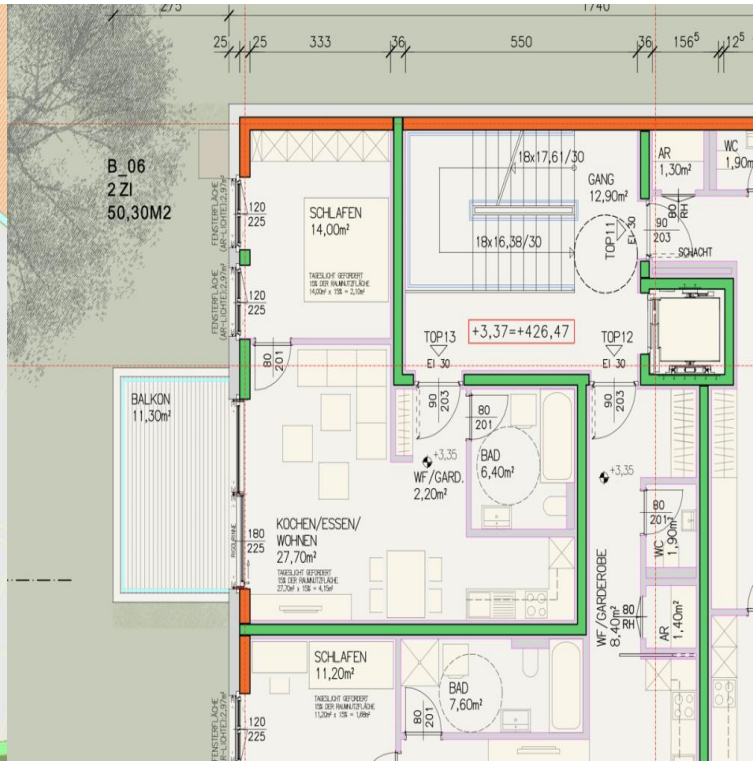
***Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.***

Mahlzeit!






BM
W
BM
BW
W
FL
BM
FL
FF


B_06
2 ZI
50,30M2
SCHLAFEN
14,00m²
18x17,61/30
18x16,38/30
GANG
12,90m²
AR
1,30m²
WC
1,90m
SCHACHT
TOP11
TOP13
+3,37=+426,47
TOP12
BALKON
11,30m²
BAD
6,40m²
WF/GARD.
2,20m²
KOCHEN/ESSEN/
WOHNEN
27,70m²
WF/GARDEROBE
8,40m²
WC
1,90m²
AR
1,40m²
SCHLAFEN
11,20m²
BAD
7,60m²