



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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
Befuerung	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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Einmalkosten:

- Grundbucheintragung: 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.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

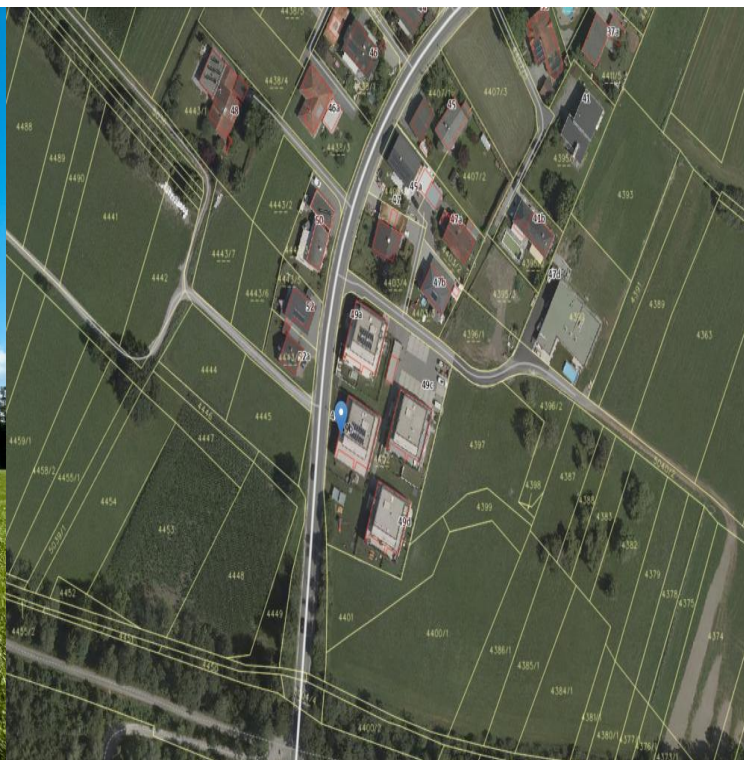
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

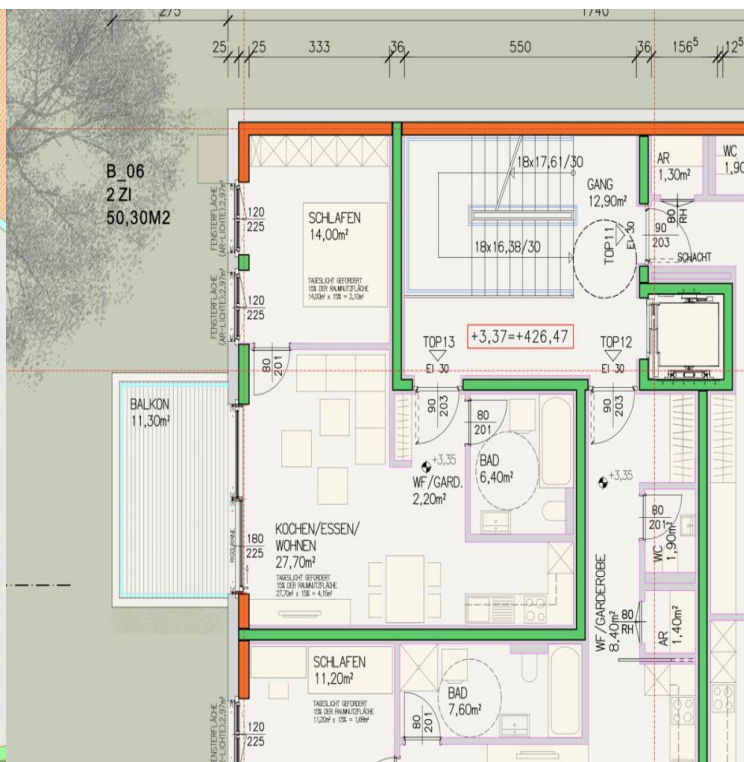
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)