

20
26



EIGENTUMSWOHNUNG - ZWEITWOHNSITZ AM ST. URBANER
SEE - SCHIGEBIET SIMONHÖHE

CONFIDE
REAL

Wohnfläche/Nutzfläche ca.

107 m²

Baujahr

1976

Richtpreis

160.000,—**Wohnen, wo andere Urlaub machen – großzügige 4-Zimmer-Wohnung nahe der Simonhöhe**

Inmitten einer attraktiven Ferienregion erwartet Sie diese gepflegte und vollständig möblierte 4-Zimmer-Wohnung mit rund 107 m² Wohnfläche inkl. Balkon. Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf komfortables Wohnen legen. Helle Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während der großzügige Balkon zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand. Erneuerte Fenster, eine Zentralheizung sowie die vollständige Möblierung ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Schwimmbad in der Wohnanlage runden das Angebot ab.

Besonders attraktiv ist die Lage: Der St. Urbaner See sowie das beliebte Ski-, Wander- und Bikegebiet Simonhöhe befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Lage: Johann Scheiber Weg 1/Top 49, 9554 St. Urban - Kärnten - Österreich**Highlights**

- Wohnfläche ca. 107 m² inkl. Balkon mit Seeblick
- Genehmigter Zweitwohnsitz - ideal als Ferienimmobilie
- 4 Zimmer voll möbliert
- Schwimmbad in der Anlage
- Gäste-WC
- Parkplatz direkt vor der Wohnanlage

Eine ideale Immobilie für alle, die naturnahes Wohnen, Erholung und Alltagstauglichkeit in perfekter Kombination suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Liegenschaft bei einem persönlichen Termin.

Ihr TEAM der CONFIDE-REAL GmbH















GRUNDRISS



BETRIEBSKOSTEN ohne Instandhaltungsrücklage:

Betriebskosten inkl. 10% Ust.: 387,75 Euro

Heizkosten inkl. 20% Ust.: 159,14 Euro

Warmwasser inkl. 10% Ust.: 48,54 Euro

Der Maklervvertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des vermittelten Vertrages zur Zahlung an die „CONFIDE REAL GMBH“ fällig. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren (zB Rechtsanwalts- u. Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr) trägt der Erwerber.

Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir den Eigentümern gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Courtagepassus



Florian Grojer
+43 660 86 48 884
fg@confide-real.com
www.confide-real.com

