

EIGENTUMSWOHNUNG

St.Urban/Urbansee



LAGE: Im Ortskern von St.Urban befindet sich diese Appartementanlage mit vielen Möglichkeiten wie Wandern, Baden, Reiten, Biken, Flow Trail, Tennis, Schifahren, Genießen, Erholen uvm. werden hier in St.Urban am Urbansee großgeschrieben.
Umliegend – Feldkirchen 10 Km, Wörthersee 22 Km, Klagenfurt 24 km, Autobahn-
bindung ca. 22 km, ein Ausflug ans Meer in nur 2 Stunden

OBJEKT: Diese gemütliche Wohnung befindet sich im 5. OG (letzte Etage) des Hauses, nach Süden ausgerichtet, hell und freundlich, mit traumhaftem Ausblick auf die umliegende Bergwelt und dem Urbansee mit seinen bis zu 27 Grad warmen Wasser.
Appartementanlage in gepf. Zustand Bj. 1973 mit Hallenbad und Sauna, Abstellräume für
Schi- und Fahrräder, Tischtennisräume, Waschmaschinen, Trockner stehen in der Anlage
zur Verfügung. Die Anlage wird ganzjährig vom einem Hausmeister betreut und gepflegt.
Die Beheizung, sowie die Warmwassererzeugung erfolgt über die ÖL Zentralheizung,
Die Wohnung ist teilrenoviert – mit neuwertigen Fenstern, Fliegenschutz, Rollos,

Heizkörper, Böden, moderne Küche mit Geschirrspüler und Elektrogeräten.
Badezimmer und WC sind noch nicht renoviert.

Diese Wohnung ist sowohl als Hauptwohnsitz, oder aber auch als Ferienwohnung geeignet. (Zweitwohnsitzwidmung)

Gepflegtes Strandbad im Sommer mit einer Wassertemperatur von bis zu 27 Grad, sowie das Familienschigebiet Simonhöhe im Winter mit 6 Schleppliften und Zauber-teppich für die Kleinen. Im Ort – Bank, Gemeindeamt, Nahversorger auch Sonntags geöffnet, Prak. Arzt m. Apotheke, Cafe, Gaststätten, Kindergarten, Volksschule

GRÖSSE: ca. **81,32 m²** Wohnfläche zuzüglich 11,5 m² Loggia

Aufteilung: VR, AR, WC, BAD m. Wanne, zwei große Schlafzimmer, offener Wohnbereich mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer mit Ausgang zur Sonnenloggia.

KAUFPREIS: € 129.500,--

Betriebskosten: BK € 315,02 - HZ € 117,12 - WW € 35,49 - RL € 88,23 -
Gesamtbelastung BK inkl. Rücklagen 555,85 Euro /mtl.

**Energiewerte: Heizwärmebedarf 100,7 kWh/m² lt. Energieausweis gültig bis 13.7.2021
(neuer Energieausweis befindet sich lt. Hausverwaltung in Arbeit)**

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer
3,6% Vermittlungsprovision

1,1% Grundbucheintragung
Vertragserrichtungskosten lt. Notar



Information – Ursula Payer, Tel. 0664/51 00 924