

# EIGENTUMSWOHNUNG

## BODENSDORF



**LAGE:** In bester Wohnlage von Bodensdorf, mit perfekter Infrastruktur, Gemeindeamt, Polizei, Gaststätten, Geschäfte, Apotheke, Bank, Kindergarten, Volksschule, Bus, Bahnhof usw. Zum Ossiachersee - Strandbäder, sowie zur abwechslungsreichen Freizeit- und Sportgestaltung sind es wenige Gehminuten. Die Mautstraße zur Gerlitze in unmittelbarer Nähe, oder die Kanzelbahn für wunderschöne Wanderungen od. Paragleiten bzw. das garantierte Schivergnügen mit herrlichen Pisten. Nach Villach und zur nächsten Autobahn welche in alle Richtungen führt 20 Minuten. „Wohnen ist Leben“, in der Natur mit der Natur.

**OBJEKT:** Moderne 4-Zimmer Eigentumswohnung mit perfekter Raumaufteilung errichtet im Jahre 2003, in Stahlbeton-Ziegelbauweise. Über einen großzügigen Vorraum gelangt man in alle Wohn- und Schlafbereiche. Das Schlafzimmer an der Süd-Westseite verfügt über eine eigene Dusche und WC, sowie eine Terrasse mit Zugang zur Grünfläche. Die Küche mit dem Essbereich wurde optisch leicht abgetrennt vom gemütlichen Wohnzimmerbereich, welcher in den Wintergarten und zum Ausgang der 100 m<sup>2</sup> großen Grünfläche führt. Der Vorraumbereich, sowie die Bäder wurden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei Eigentums-Carportplätze direkt vor dem Hauseingang. Alle Wohn- und Schlafräume, sowie der Wintergarten sind mit Rollos ausgestattet. Die Beheizung und WW Erzeugung erfolgt mit Öl.

**BAUJAHR:** 2003

**GRÖSSE:** Wfl. 100,18 m<sup>2</sup>, Wintergarten 11,60 m<sup>2</sup>, 100,38 m<sup>2</sup> Grünfläche, 18,14 Kellerabteil

**AUFTEILUNG:** Vorraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC-Abstellbereich, 1 Dusche-WC, 1 Schlafzimmer m. Terrasse, Küche m. Essbereich, Wohnzimmer, Wintergarten, Kellerabteil

**ENERGIE:** HWB 41,2 kWh/m<sup>2</sup>a

**KAUFPREIS:** EURO 239.000.—inkl. 2 Carports

**BK:** EURO 260,20 inkl. 2 Carports

**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbssteuer  
3,6% Vermittlungsprovision inkl. 20% Mwst. 1,1% Grundbucheintragung  
Vertragserr. Kosten lt. Notar/Anwalt



**Kontakt und Informationen: Ursula Payer, Telefon 0664/5100924**