

## Eigentumswohnung

### Sommerschnäppchen - Simonhöhe - Zweitwohnsitz



**Lage:** In ca. 1050 m Seehöhe befindet sich das Apparthaus Urban-Florian in welchem sich diese Wohnung befindet. Die Simonhöhe bietet ganzjährig unzählige Möglichkeiten wie - Wandern, Biken- Flow Trail-mit Lift, Rodeln, Schifahren u. Snowboarden-mit Flutlicht, erholen und genießen, Baden im 5 km entfernten Urbansee, sowie auch Reitmöglichkeiten und Tennis. Im Ort St.Urban – Nahversorger, Bank, Arzt m. Apotheke, Restaurants u. Cafe

**Objekt:** Diese sehr gut aufgeteilte, großzügige Wohnung befindet sich im 3. Liftstock mit herrlicher südseitiger nebelfreier Aussicht bis Klagenfurt und zu den umliegenden Bergen. Allerdings müsste die Wohnung noch renoviert und adaptiert werden. Alle Fenster sind bereits erneuert. Die gesamte Anlage wurde im Jahr 1971 errichtet. Ein sehr schönes Hallenbad und eine Sauna, sowie div. Abstellräume für Ski-u. Fahrräder stehen zur Verfügung, ebenso ein Tischtennisraum.

Die Anlage wird ganzjährig von einem Hausmeister betreut und gepflegt. Öl-Zentralheizung für Wärme und Warmwasser.

Die Wohnung ist sowohl als Haupt- wie auch als Zweitwohnsitz nutzbar mit einer Größe von 83,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Größe:** 83,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuz. 7 m<sup>2</sup> Südbalkon

**Aufteilung:** Vorraum mit Fenster, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer m. WC, von beiden Zimmern begehbar, kl. Schlafbereich, Küchenzeile, 2. Badezimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zum Südbalkon.

**Kaufpreis:** Euro 79.000,--

Betriebskosten: BK € 233,24 – RL € 80,17 – HZ € 147,28 – WW € 7,11

Gesamtbelastung: € 467,80/mtl.

**Energiewert:** Heizwärmebedarf 74,7kWh/m<sup>2</sup>a – 1,52 fGEE – gültig bis 8.4.2030

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,6% Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten lt. Notar od. Anwalt



**Information – Ursula Payer, Tel. 0664-51 00 924**