



# Einziehen und wohlfühlen – saniertes Luxus-Reihenhaus inklusive Einrichtung

---

Exposé

---

KKG- Immobilien



0664 2533399



office@kkg-immobilien.at



---

## **Eckdaten:**

---

Adresse: Auf Anfrage

KG:

GST. Nr.:

Widmung: Bauland-Wohngebiet über öffentliche Zufahrt

Wohnfläche: ca. 110 Quadratmeter

Zubehör: Balkon 1. OG, Terrasse und Garten

Baujahr: ca. 2001 saniert 2020

Heizung: Flüssiggas

Betriebskosten/ Heizkosten:

Müll, Wasser, Kanal: 128,10.- / Quartal

HK & Warmwasser: ca. 110.-/ Monat

Grundsteuer ca. 170.-/ Jahr

Gebäudeversicherung hat jeder Eigentümer selbst.

Energieausweis: Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit.

Die Liegenschaft befindet sich im WEG (Wohnungseigentum). Gesamt 9 Reihenhäuser. Jeder ist für die Verwaltung seines Hauses selbst zuständig.

**Kaufpreis: Preis auf Anfrage**

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Provision: 3% zzgl. UST

Vertragserrichtungskosten

---

## **Beschreibung:**

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Treffen! Diese einzigartige Immobilie bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Komfort, hochwertiger Ausstattung und einer bezaubernden Lage inmitten der Natur Kärntens.

Das Reihenhaus, das ca. im Jahr 2001 erbaut wurde und 2020 einer umfangreichen und hochwertigen Sanierung unterzogen wurde, präsentiert sich als wahres Juwel für anspruchsvolle Käufer.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 50,88 Quadratmetern. Hier finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertiger Dan-Küche, die das Herzstück des Hauses bildet. Ein Kamin sorgt für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein WC, einen einladenden Vorraum sowie einen Abstellraum. Der Ausgang auf die große, überdachte Terrasse führt Sie direkt in den kleinen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erstrecken sich auf ca. 58,49 Quadratmetern drei komfortable Schlafzimmer, ein Schrankraum sowie ein modernes Bad inklusive WC.

Zu dieser Immobilie gehören ein Carport-Platz sowie ein Stellplatz direkt vor der Tür. Der Fahrradabstellplatz im Carport ist mit einer eigens abgetrennten, hochwertigen Konstruktion aus Funderplatten versehen. Ein besonderes Highlight sind die teilweise im Preis inkludierten Designer-Möbelstücke, die dem Haus einen Hauch von Luxus verleihen.

### **Schulen/ Einkaufsmöglichkeiten/ Ärzte:**

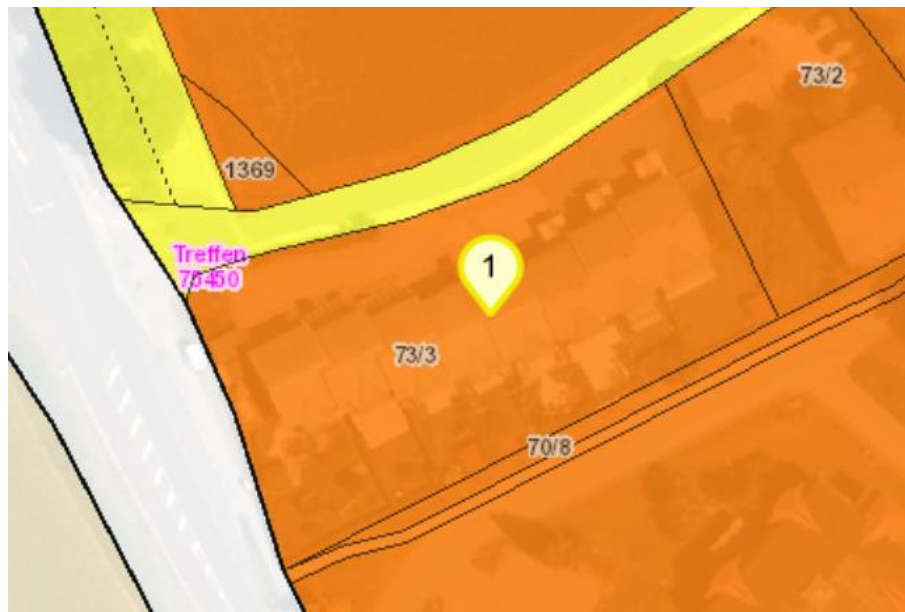
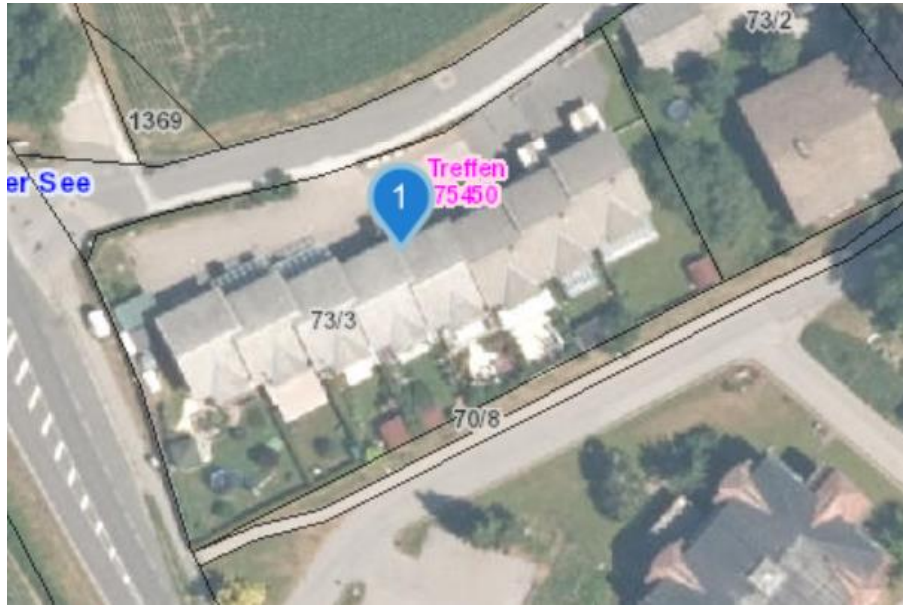
Für Familien mit Kindern bietet Treffen eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen. In der näheren Umgebung finden Sie Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar, was die Gemeinde Treffen zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Auch Nahversorger und Ärzte befinden sich in wenigen Minuten teilweise zu Fuß erreichbar.

### **Freizeit:**

Die Region um Treffen bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte. Im Sommer lädt der nahegelegene Ossiacher See zum Schwimmen, Segeln und Surfen ein. Die umliegenden Berge und Wälder sind ein wahres Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Kletterer. Im Winter ist die Gerlitzen zum Skifahren praktisch direkt vor der Haustüre.

Diese Immobilie verspricht ein Leben voller Komfort und Entspannung.

## Kagis/ Flächenwidmung/Grundbuch:



KATASTRALGEMEINDE 75450 Treffen  
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 620

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
73/3	G	GST-Fläche	(* 2398)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf. (10)	685	
		Bauf. (20)	774	
		Gärten(10)	939	Gerlitztenstraße 2
				Gerlitztenstraße 6
				Gerlitztenstraße 12
				Gerlitztenstraße 16
				Gerlitztenstraße 18
				Gerlitztenstraße 14
				Gerlitztenstraße 4
				Gerlitztenstraße 10
				Gerlitztenstraße 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

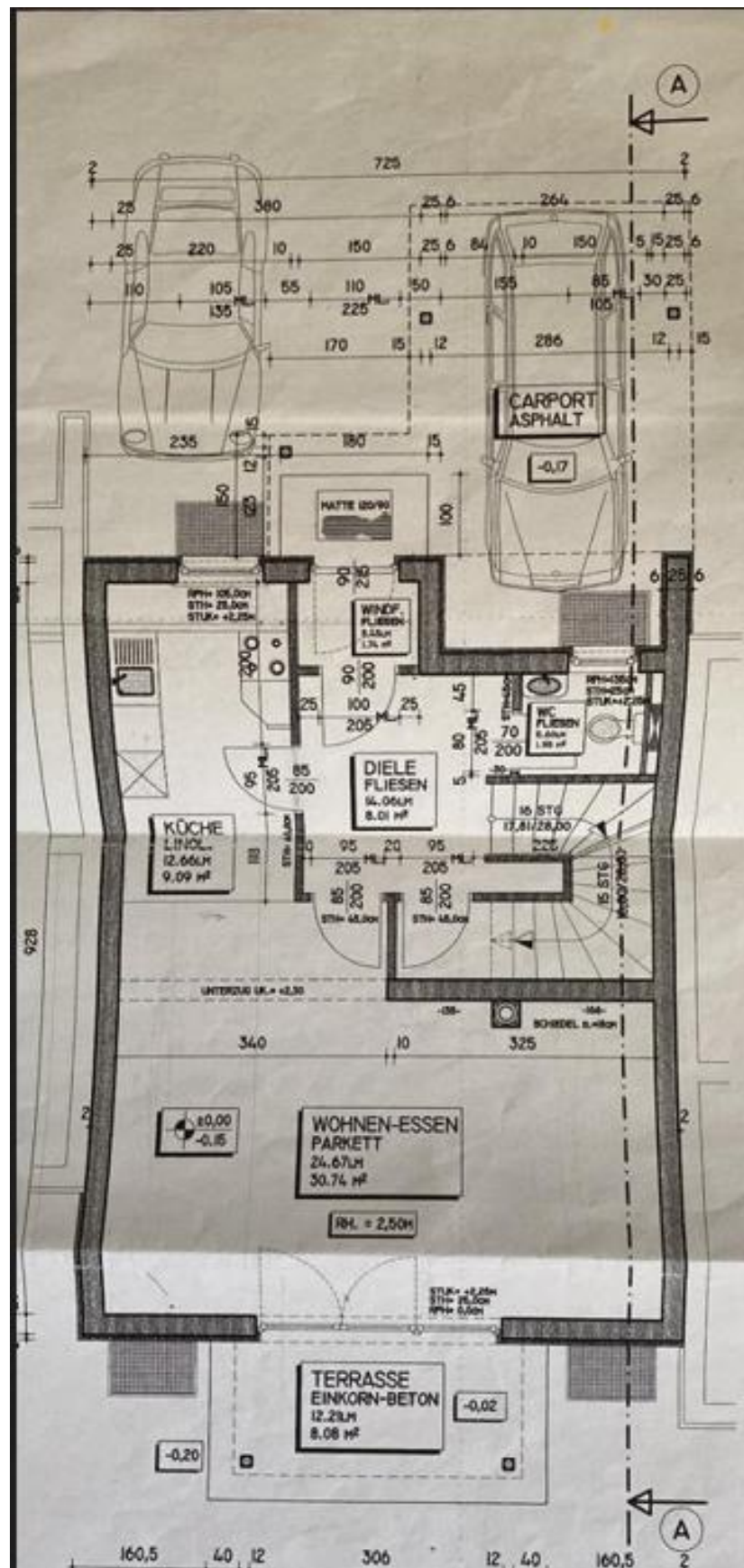
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

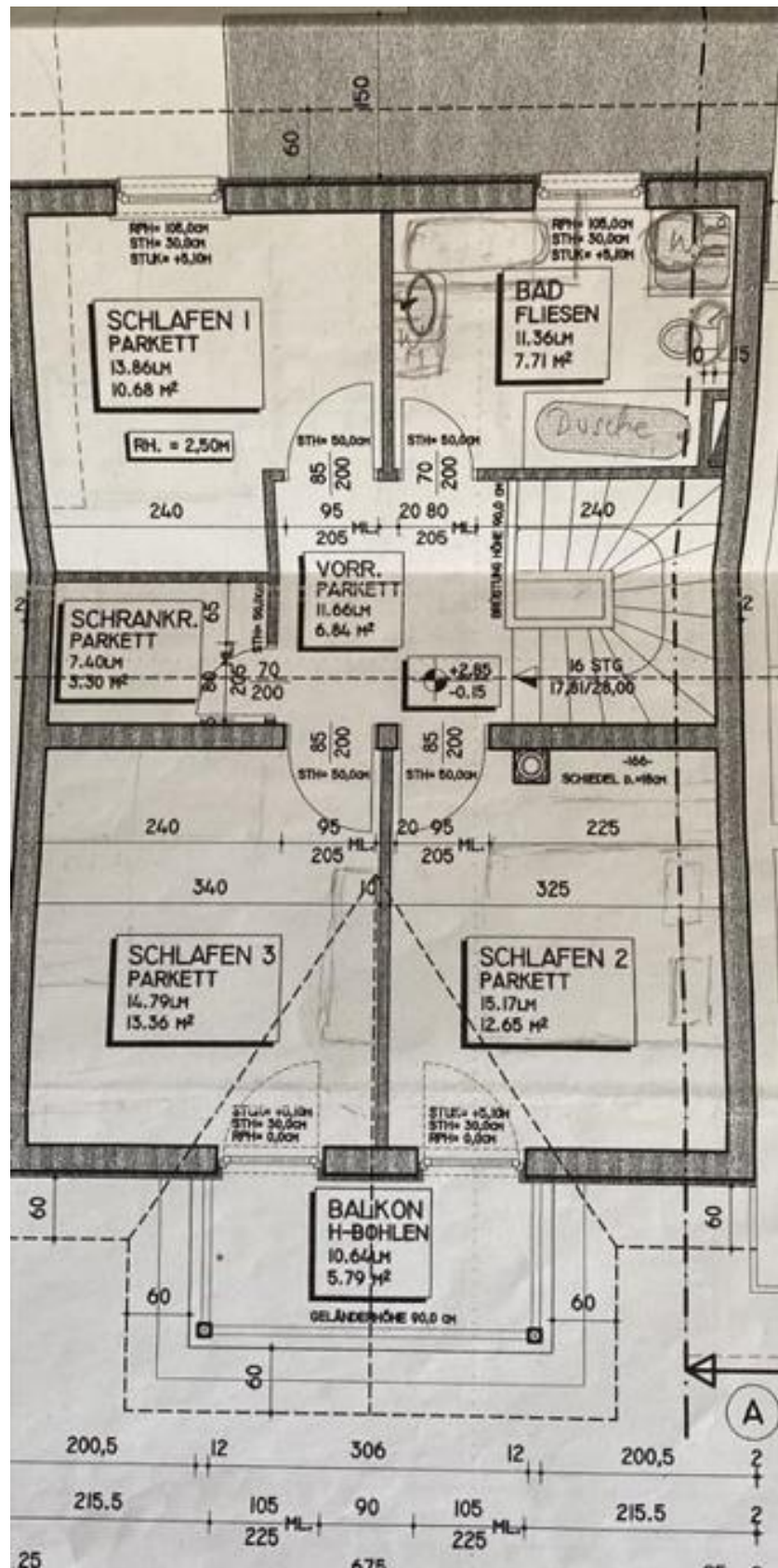
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\*

# Plan EG:



Plan OG:



---

**Bilder:**

---













Wir freuen uns auf Ihr Feedback und sind gerne unter **0664 25 33399** oder **office@kkg-immobilien.at** für Sie erreichbar.

Ihr KKG Team

Katja Kronig Gruber und Sarah Katharina Gruber